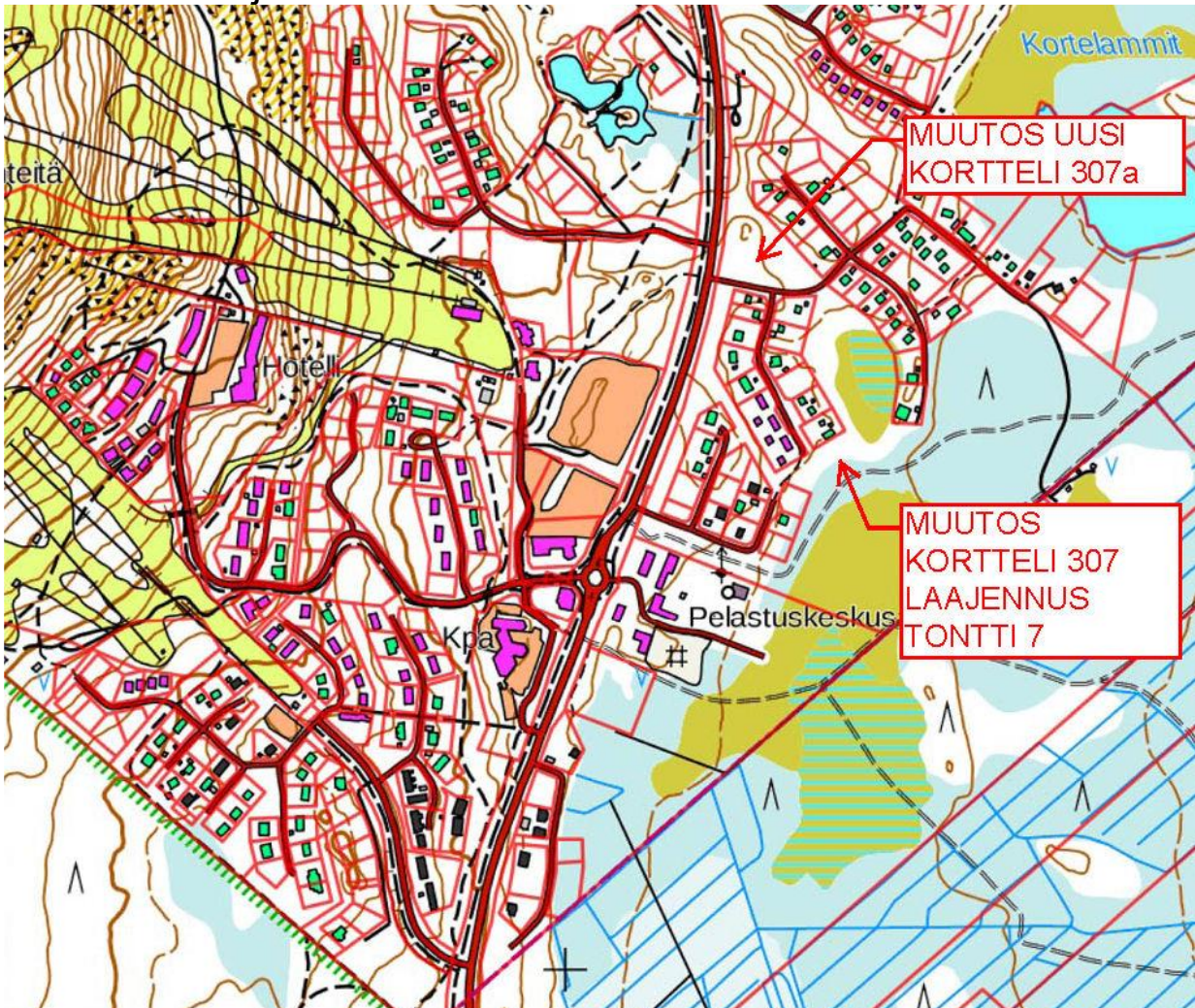




PELKOSENNIEMEN KUNTA, Pyhätunturi

Pyhäjärven ranta-asemakaavan muutos asemakaavaksi Korttelit 307 ja 307a

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.9.2025



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos Karttapaikka 2023

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Tämä OAS kuvaa Pyhäjärven ranta-asetakaavan muutosta asemakaavaksi korttelien 307 viereisillä lähivirkistysalueilla. Muutoksella kaava kyseisillä alueilla muuttuu asemakaavaksi.

3. Kaavoituksen taustaa

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksyi 15.12.2020 § 79 asemakaavan Pelkosenniemen Pyhätunturin asemakaavan korttelin 307 tontti 7, korttelin 307a sekä Vuotturaippa katualueen osalta.

Kunnanvaltuuston päätöksestä valitettiin Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätös kokonaisuudessaan on kaavaselostuksen liitteenä 6.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus tutki valituksen kaikkien valituksen perusteluina esitettyjen asioiden osalta ja totesi:

1. Kaavan laatijan pätevyyden osalta, että kaavan laatija voidaan katsoa olleen pätevä kaavan laatimiseen eikä valtuuston päätöstä ole syytä kumota kaavan laatijan pätevyyttä koskevalla valitusperusteella.

2. Pohjakartan tarkistamisen ja kaavoitusmittauksen valvojan pätevyyden osalta, että päätöstä ei ole aihetta kumota edellä mainitun menettelyvirheen (tarkastuksen ajankohta) tai kaavoitusmittauksen valvojan pätevyydestä esitettyjen seikkojen johdosta.

3. Kaava-alueen rajauksen osalta, että asiassa ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella kunnan voitaisiin katsoa ylittäneen harkintavaltansa kaava-alueen rajauksesta päättäessään. Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen valittajan kaava-alueen rajauksen osalta esittämällä perusteilla.

4. Kaavan sisällöllisen lainmukaisuuden osalta, että liikennemelusta kaavan mukaiselle loma-asumiselle aiheutuvien vaikutusten sekä kaavassa osoitettujen tonttien rakennettavuuden osalta asiassa ei ole mahdollista varmistua siitä, täyttääkö asemakaava sille asetetut sisältövaatimukset terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä. Vaikka asemakaavassa on liikennemelun huomioon ottamista koskeva kaavamääräys, asiaa ei ole syytä arvioida meluvaikutusten selvittämisen osalta toisin.

Edellä todetuilla perusteilla valituksenalainen kunnanvaltuuston päätös on lainvastaisena kumottava.

Hallinto-oikeuden päätös ja päätöksen perustelut huomioon ottaen alueella tehtiin liikennemelumittaus ja mittaustulosten perusteella raportti johtopäätöksineen; ”Mittaukset toteutettiin edustavissa/luotettavissa olosuhteissa mm. tuulen vähäisen määrän sekä puuston lehdettömyyden osalta. Mittausajankohta (hiihtolomaviikko) edustanee lisäksi alueen vilkkainta vuodenaikaa, ja liikennemäärät olivat melko runsaita mittausten aikana. Lisäksi laskettelu-rinteistä kuului hieman mm. hissien, koneiden sekä laskettelijoiden ääniä.

Mittaustulosten perusteella ympäristömelujen puolesta rakentamiselle ei ole erityisempiä vaatimuksia.”

Melumittausraportti on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 7 ja rakennettavuus selvitys kaavaselostuksen liitteenä 8.



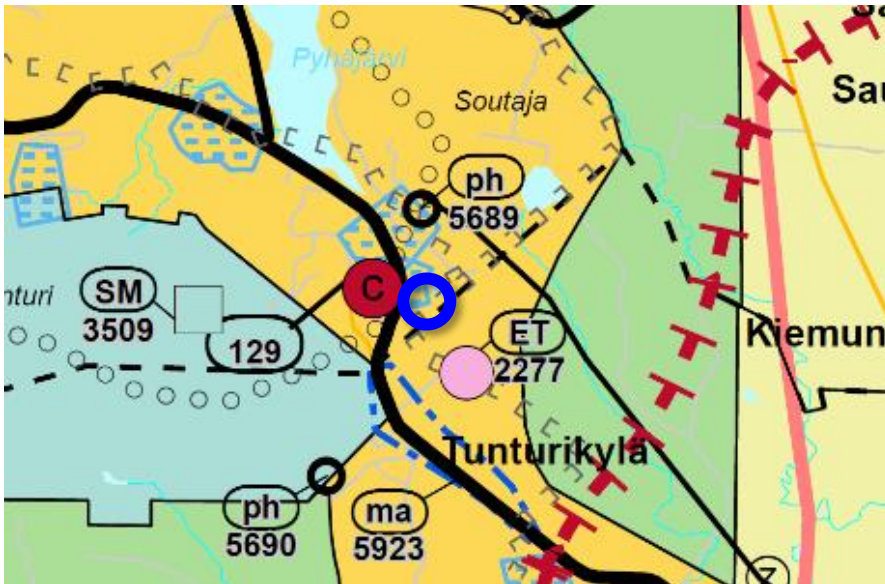
4. Suunnittelualue

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

5. Suunnittelun lähtökohdat

5.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alue/kohde (RM 1419) ja keskustatoimintojen kohteessa (C 129).



MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, 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 virkistykseen ja ulkoilun tarpeet turvataan.



TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.

כ כ כ כ כ	MOOTTORIKELKKAILUREITTI
○○○○○○	ULKOILUREITTI
	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 taajamakuva toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.</i> <i>Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.</i>

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon maapuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvattava niille riittävät alueelliset toimintaedellytykset.

Rovaniemen taajaman alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 5 000 k-m². Muualla kaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4 000 k-m².

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaiten 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 kulkuyhteys.

Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaita luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäyttelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkeen ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Maankäytön suunnittelussa on huolehdittava maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden alueiden säilymisestä.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, linnustoon ja muuhun elämistöön, luontoon ja kulttuuriperintöön sekä lievennettävä haitallisia vaikutuksia. Tuulivoimaloiden suunnittelussa on turvattava puolustusvoimien toimintaedellytykset sekä selvítettävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset tutkajärjestelmiin, puolustusvoimien radioyhteyksiin ja muihin viestintäjärjestelmiin.

Tuulivoimaloita ja muita korkeita rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset.



Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Maankäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusarviot perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

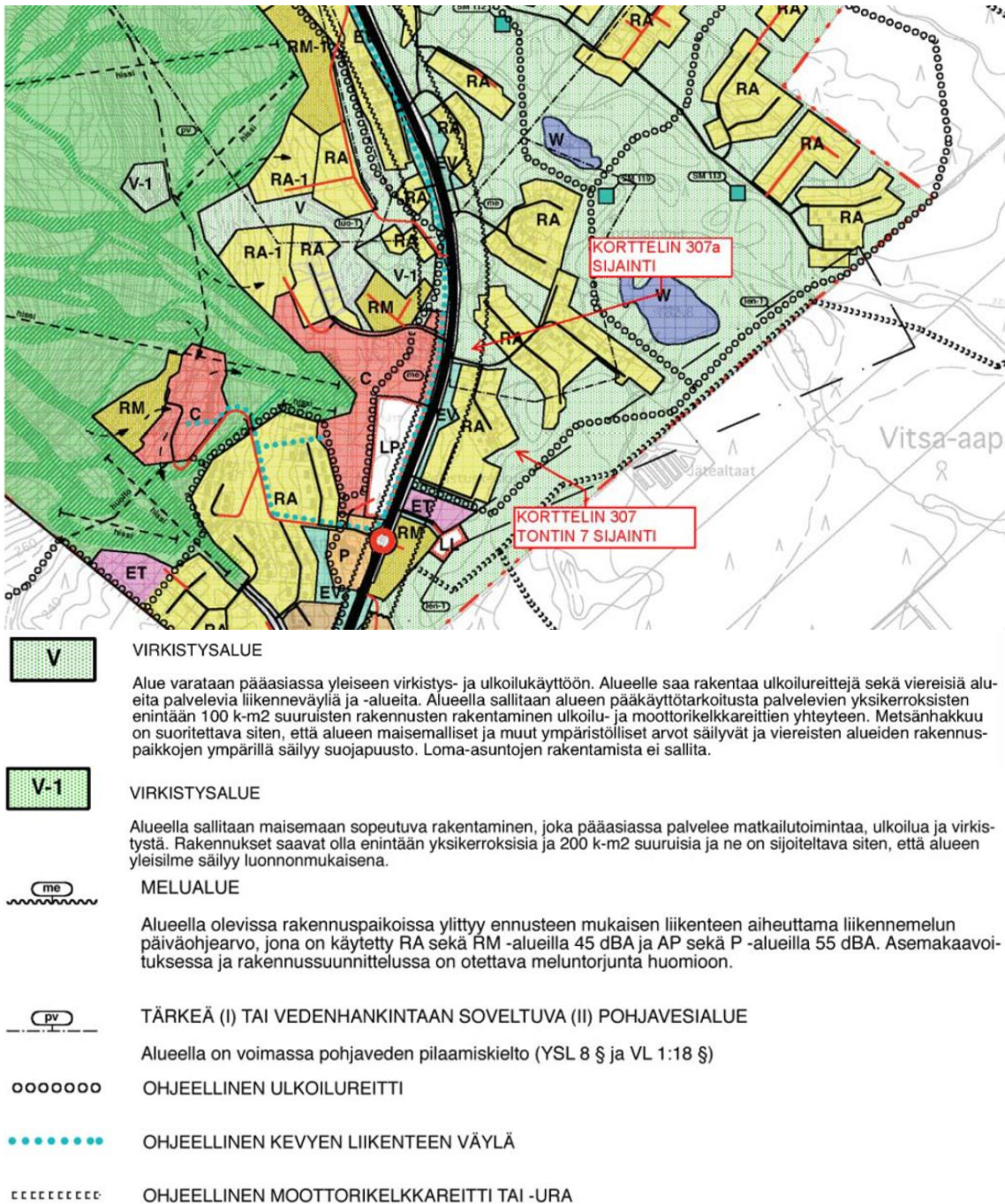
Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa kulttuuriperintötiedon ajantasaisuus (kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeät alueet tai kohteet, kiinteät muinaisjäännökset tai muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet), ja oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sekä varauduttava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

Suunniteltaessa suojelualueen, suojeluohjelmaan kuuluvan alueen tai sen läheisyydessä olevan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000 -verkostoon sisällytettyihin alueisiin kohdistuvien toimintojen vaikutukset on tarvittaessa arvioitava LSL 65 §:n mukaisesti.

Kuva 2. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

5.2 Yleiskaava

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



Kuva 3. Ote alueella voimassa olevasta yleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Kaavamuutosalue on rajattu sineellä.

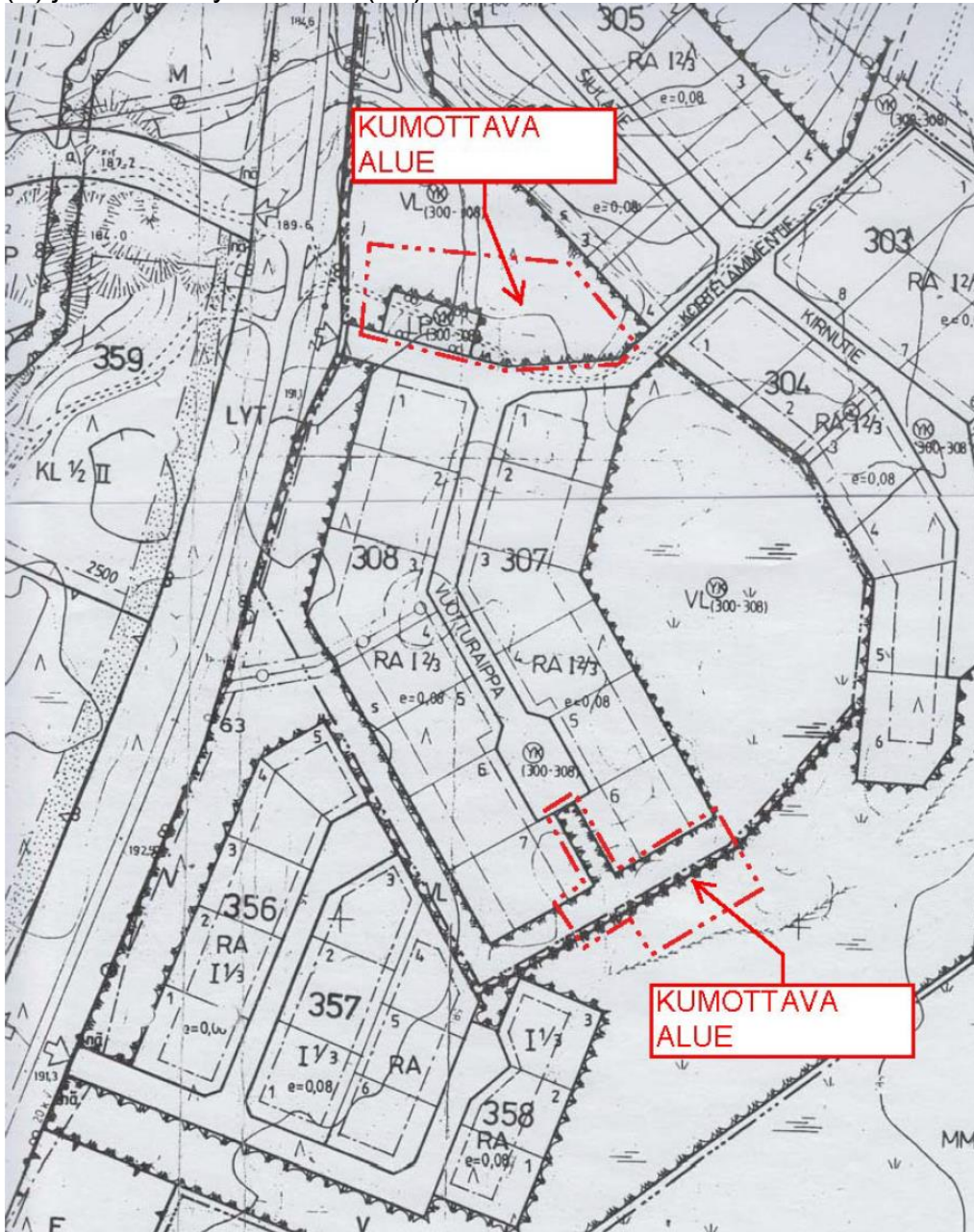
Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavasta poiketen. Poikkeaminen on perusteltava ja asemakaavoituksessa on tarkasteltava poikkeamisen osalta myös AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavoituksen sisältövaatimukset.

5.3 Ranta-asemakaava ja asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa ranta-asemakaava, jossa korttelin 307a alueella on yksityiskäyttöön osoitettu lähivirkistysalue (VL) ja kortteleita 300-308 palveleva yksityiskäyttö-



nen pysäköintialue (LP). Korttelin 307 ja Vuotturaipan katualueen jatko on osoitettu virkistys- (V) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 4. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Ranta-asemakaava kumotaan punaisella pistekatkoviivalla rajatuilta alueilta.

5.4. Maanomistus

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

6. Suunnittelun tavoitteet

Kaavan muutoksella on tavoitteena tutkia kaavan tehostamista näin keskeisellä alueella. Tavoitteena on kaavoittaa kortteliin 307 lisää loma-asuntojen rakennuspaikka ja muodostaa Kortelammentien pohjoispuolella olevan pysäköintialueen paikalle lomaasuntojen kortteli. Muutosalueen kaava on nyt tavoitteena laatia asemakaavaksi lähes saman sisältöisen kuin Pelkosenniemen valtuusto hyväksyi kaavan 15.12.2020. Rakentamisen ohjaamista tehostetaan rajaamalla rakennusalat niin, että rakennuspaikkojen topografia tulee tarkemmin huomioon otetuksi. Kaavassa otetaan huomioon myös alueella tehdyt liikennemelu- ja rakennettavuusselvitys.

7. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä AKL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään. Ranta-asemakaavan muutosta valmisteltaessa on tehty liikennemelumittaus ja valmisteluvaiheessa rakennettavuusselvitys.

8. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

9. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia seuraavanlaisia vaikutuksia.

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ✓ Vaikutukset elinkeinoihin, talouteen ja yhdyskuntatalouteen
- ✓ Yleiskaavan ohjausvaikutus

10. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat (ei poissulkeva):

Maanomistajat, vuokraoikeuden haltijat ja asukkaat:

- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)
- ✓ Lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Pyhä-Luosto Vesi Oy
- ✓ Koillis-Lapin Sähkö Oy

Viranomaiset:

- ✓ Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto



- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin maakuntamuseo

Muut:

- ✓ Paikalliset seurat ja yhdistykset

Tässä OAS:ssa kuvatus kaavamuutostyön ei katsota koskevan valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, joten kaavoituksesta ei ole tarkoitus järjestää AKL 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.

Tämä OAS saatetaan Lapin ELY-keskukselle tiedoksi. Asemakaavamuutoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

11. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kunnan tiedotusmenettelyjen mukaisesti julkisella kuulutuksella, kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Kotilappi) ja Pelkosenniemen kunnan www-sivuilla www.pelkosenniemi.fi. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Pelkosenniemen kunnan kotisivuille www.pelkosenniemi.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Tarvittaessa alueidenkäyttölain (66 §) mukainen neuvottelu Lapin ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Pelkosenniemen kunnan ilmoitustaululle sekä www-sivuille osoitteeseen www.pelkosenniemi.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Alueidenkäyttölain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Pelkosenniemen kunnan ilmoitustaululle sekä www-sivuille osoitteeseen www.pelkosenniemi.fi. Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Kotilappi-lehdessä ja Pelkosenniemen kunnan kotisivuilla www.pelkosenniemi.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen

12. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	5/2023
Vireilletulo (AKL 63 §)	24.5.2023
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	6-9/2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (AKL 30 §)	8.11.-10.12.2023
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	2-4/2025
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (AKL 65 §)	9.7.-15.8.2025
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	10/2025

13. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 24.5.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 8.11.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ 9.7.2025 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

14. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Pelkosenniemen kunnassa

- ✓ Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä (puh. 040 7044 508)
emmi.makela@pelkosenniemi.fi, Sodankyläntie 1 A, 98500 Pelkosenniemi

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
jarmo.lokio@lokio.fi, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

Rovaniemellä 28.9.2025



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122