



PELKOSENNIEMEN KUNTA, Pyhätunturi

Pyhjärven ranta-asemakaavan muutos asemakaavaksi, korttelit 307 ja 307a

Ehdotusvaiheen (nähtävillä 9.7.-15.8.2025) lausuntojen (5 kpl) ja muistutuksen (1 kpl) tiivistelmät sekä vastineet niihin.

1. Lapin ELY-keskus	Kaavanlaatijan vastine
Yleiskaavan ohjausvaikutus Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 10.11.2005 hyväksymä ja 19.5.2006 voimaantullut oikeusvaikutteinen Pyhä-Luosto yleiskaava, osa-alue 3/ Pyhätunturin matkailukeskuksen alue, jossa kaavamuu- tos sijoittuu pääosin virkistysalueelle (V). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alue- ella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m2 suuruisten rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkuu on suoritettava sitien, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita. Lisäksi koko yleiskaavaa koskevilla yleismääräyksissä on todettu muun muassa, että pääperiaatteena on, että C-, RM- ja RA-alueiden rakennustehokkuus kas- vaa vyöhykkeittäin keskusalueita kohti. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kyseisen yleiskaavan kaa- vaselostuksessa. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1 on tun- nistettu yleiskaavan antamista lähtökohdista nyt kyseessä olevan alueen pääkäyttötarkoitus, mutta ei yleiskaavan mukaisia tavoitteel- lisia kerrosala-/ vuodepaikkamääriä. ELY-keskus toistaa aiemmin lausumansa ja kiinnittää erityisesti hu- omiota kaavaehdotuksessa osoitettuun rakennustehokkuuteen suhtee- ssa yleiskaavaan. Kaavaehdotuksessa on lisätty yksi rakennus- paikka ja 150 k-m2 rakennusoikeutta kaavaluonnokseen verrattuna. Lisäksi rakennustehokkuus (e) on noussut verrattuna kaavaluonnok- sen tehokkuuteen (0,14 -> 0,16). Tämä poikkeaa ympäröivän loma- rakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen rakennustehokkuud- esta (e=0,08) huomattavasti. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa on päädytty yleiskaa- vasta poikkeavaan ratkaisuun sekä pääkäyttötarkoituksen, että ra- kennustehokkuuden osalta, eikä poikkeamiselle ole esitetty tosiasial- lisia asiaperusteluja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen ar- vioimiseksi. ELY-keskus toteaa, että yhdyskuntarakenteen tiivistämi- sessä tulee huolehtia myös virkistysalueiden ja viherkäytävien riittä- vyydestä. Voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu virkistys- alueelle selkeä yhteys pohjois-etelä suunnassa lomarakennusaluei- den välissä. Kaavaehdotuksessa yhteys on kuitenkin jätetty huomi- oimatta. ELY-keskus esittääkin virkistys- ja viheryhteyden turvaamis- ta leventämällä sitä korttelin 307a itäpuolella.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Rakennusoikeuden lisäys on perus- teltu selostukseen (ss.23-24) samoin kuin yleiskaavasta poikkeaminen (ss.28-29). Tällä asemakaavalla täy- dennetään ja tiivistetään Pyhätuntu- rin keskeisen alueen käyttöä. Kes- kustan tiivis rakentaminen säästää luontoa, kun mahdollisimman suuri osa matkailualueen käyttäjistä sijoit- tuu keskeisimpiin kortteleihin, lähelle rinteitä ja muita palveluita. Lisäksi rakennustehokkuus on sa- maa luokkaa kuin viereisellä Siula- tien alkupään rakennuspaikoilla 4 ja 5, joiden kaavamuutos on hyväksytty 24.2.2011. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 25 ha kokoisella yksityisomisteisella

Luontoympäristö

ELY-keskus toteaa, että kaava tulee olla toteutettavissa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen 307a -korttelin keskellä on laaja painanne, jolle sijoittuvat rakennuspaikat vaativat luonnonmuotojen (topografian) merkittävää muokkaamista tasaamalla ja pengertämällä, jolla olisi myös maisemavaikutuksia lähiympäristöön. Korttelin 307a:n toteuttaminen keskimmäisten rakennuspaikkojen osalta olisi merkittävästi ristiriidassa kaavaehdotuksen mukaiseen asemakaavamääräykseen: *"Rakennukset on rakennettava niin, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina."* Kaavaselostuksessa ei myöskään tuoda esille 307a -korttelin luonnonolosuhteita ja painanteen rakennusolosuhteita.

Hulevedet

Asemakaavaehdotuksessa on annettu kaavamääräykset, joiden mukaan:

"Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan maaperästä ja rakennusten perustamistavasta sekä suunnitelma hulevesien käsittelystä". "Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan. Tontilla tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä".

ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksessä tulee käyttää rakennuslupahakemuksen tilalla rakentamislupahakemusta.

ELY-keskus muistuttaa, että kaavassa tulisi lähtökohtaisesti ratkaista hulevesien käsittely ja osoittaa kaavakartalla hulevesien käsittelyalueet. MRL (nyk. AKL) mukaan vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella kuuluu kunnalle. Kaavaselostuksessa tulee esittää esimerkkejä hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamistavoista.

Hulevesiä koskevalla asemakaavamääräyksellä estetään sadevesien ja kiintoaineen sekä mahdollisten likaisten vesien kulkeutuminen ympäristöön. Hulevesien järjestäminen aiheuttaa erityisiä haasteita, kun huomioidaan sijainti pohjavesialueella, topografia (rakennuspaikkojen sisällä on korkeuseroa keskimäärin noin 2 metriä) 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 kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus kiinnittää huomiota asemakaavamääräykseen: *"Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan. Tontilla tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä."* ELY-keskuksen näkemyksen mukaan nyt kyseessä olevalla alueella ei ole

kiinteistöllä 1:396, joka on kokonaisuudessaan osoitettu asemakaavoissa joko virkistys-, lähivirkistys- tai katualueiksi. Ko. kiinteistöstä on kaavamuutoksessa osoitettu 0,6735 ha uudeksi kortteli- ja katualueeksi. Korttelin 306 ja 307a välillä on osoitettu virkistys- ja viheryhteys, jonka leveys on keskimäärin yli 10,5 m (9,9...11,2m).

Korttelin 307a yksittäisten rakennuspaikkojen rakennusalat ovat osoitettu niin, että korkeusero rakennusalan sisällä pysyy kohtuullisena eikä merkittävää muokkaamista tai pengertämistä ole tarpeen tehdä.

Kaavaselostukseen on lisätty valokuvia korttelin 307a maasto-olosuhteista, joista ilmenee rakennuspaikkojen topografia.

Merkitään tiedoksi.

Määräys korjataan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

Kaavaselostukseen on lisätty esimerkkejä hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamistavoista.

Hulevesien hallintamääräykseen on lisätty erillisen hallintasuunnitelman vaade rakentamislupavaiheessa. Kortteliin 307 muodostuvalta rakennuspaikalta 7 hulevedet johtuvat viereiselle suoalueelle imeytyen turvallisesti ja luonnollisesti maastoon. Korttelista 307a hulevedet johtuvat korttelin koillispuolella olevaan avo-ojaan siitä edelleen samalle suolle kuin korttelista 307, kyseisen suon pohjoispäähän (selostus s.25).



sitovan tonttijaon mukaisia rakennuspaikkoja (tontteja), eli edellä mainittu määräys ei koske nyt kyseessä olevia rakennuspaikkoja.	Tontti-sanat ovat vaihdettu rakennuspaikoiksi.
2. Lapin liitto	Kaavanlaatijan vastine
21.9.2022 voimaan kuulutetussa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue sijaitsee Pyhä-Luoston matkailupalvelujen alueella (RM1419) ja kuuluu keskustatoimintojen kohteeseen Pyhätunturin keskusta (c 129) sekä matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyskehitteämisen kohdealueeseen Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue (mv 8401). Asemakaavan muutosalueelle sijoittuu tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, moottorikelkkailureitti sekä ulkoilureitti. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa on annettu myös koko maakuntakaava-alueella koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytöllisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamiseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, elinympäristön laadun parantamiseen sekä meluhaittojen ehkäisemiseen liittyen. Asemakaava-alueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhän matkailukeskuksen alue. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lapin liiton hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaaakuntakaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaaakuntakaava 2050 kuulutettiin vireille 24.1.2025. Vaihemaaakuntakaavan tavoitteena on päivittää geopoliittisen tilanteen vuoksi voimassa olevia maakuntakaavoja ja vastata maankäytön suunnittelun osalta toimintaympäristön muutoksiin erityisesti liikennejärjestelmän ja turvallisuuden osalta. Keskeisenä tavoitteena on myös yhtenäistää seudullisten maakuntakaavojen suunnittelumääräyksiä. Tavoitteena vaihemaaakuntakaavassa on osoittaa Lapin liikennestrategian 2050 mukaisesti liikennejärjestelmää koskeva kehittämistavoitteet sekä huomioida puolustusvoimien maankäytölliset tarpeet. Lisäksi tavoitteena on osoittaa keskeiset isot teollisuus- tai varastorakennusten alueet. Vaihemaaakuntakaavan laadinnassa huomioidaan valtioneuvoston päätökset koskien kulttuuriympäristöä, maisema-alueita ja arkeologisia kohteita. Tavoitteena on myös selvittää laaja-alaisen M-alkuisten aluevarausten toimivuutta tässä toimintaympäristössä. Vaihemaaakuntakaavassa voidaan osoittaa myös muita kaavaprosessin aikana esille tulleita tarpeita. Lapin liiton näkemys Lapin liitto on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 8.12.2023. Lapin liiton virasto toteaa Kotitunturin asemakaavan muutosehdotuksen toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.	Merkitään tiedoksi Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
3. Lapin maakuntamuseo	Kaavanlaatijan vastine
Arkeologia Lapin maakuntamuseo viittaa kaavasta aiemmin antamiinsa lausuntoihin (26.3.2020, 24.7.2020, 6.11.2023).	

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavamutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. <i>Rakennettu kulttuuriympäristö</i> Lapin maakuntamuseo viittaa aiemmin antamiinsa lausuntoihin. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Lapin maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
4. Lapin pelastuslaitos	Kaavanlaatijan vastine
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 aurasvarat 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.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
5. Rakennuslautakunta	Kaavanlaatijan vastine
Rakennuslautakunta toteaa, että Kotitunturi kaava-alueen pyydetty maaperän rakentamisselvitys on tehty. Rakennuslautakunnalla ei ole muuta lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.

1. Yksityishenkilö	Kaavanlaatijan vastine
Kun tehdään asemakaavoja niin koko ranta-asemakaava-alue tulee muuttaa asemakaavoiksi. Tässä pyritään vain supistamaan virkistys-alueita. Se ei ole kunnan etu. Maaperän rakennettavuusselvityksen tuloksia ei ole viety kaavaan. Selvitykset eivät toteuta lakia jos niillä ei ole vaikutuksia. Kaavan tontti 7 korttelissa 307 on pääosin rakentamis kelpotonta joten se pitää poistaa kaavasta. 307a/1 on melualueella joten se ei toteuta viihtyisistä ja loma-asunnolle soveliaasta tontista.	Muistutuksen laatija ei ole alueidenkäyttölain 62 § 1. momentin tarkoittama osallinen tässä asemakaavamutoksessa: Muistutuksen esittäjä ei kaavaprosessin aiemmissa vaiheissa ole jättänyt mielipidettä jonka olisi voinut huomioida ennen ehdotusvaihetta. Noin 25 ha kokoinen yksityisomisteinen kiinteistö 1:396 on kokonaisuudessaan osoitettu asemakaavoissa joko virkistys-, lähivirkistys- tai katualueiksi. Ko. kiinteistöstä on kaavamutoksessa osoitettu 0,6735 ha uudeksi kortteli- ja katualueeksi. Rakennettavuusselvitys osoittaa, että kaavamutoksessa osoitetut rakennuspaikat ovat rakentamiskelpoisia. Korttelin 307 rakennuspaikka 7 ei ole rakentamiskelvoton rakennettavuusselvityksen perusteella. 307 a/1 ei ole melualueella. Mitatut ympäristömelutasot ylittävät käyttötarkoituksen mukaisen (loma-asumiseen käytettävä alue taajamassa)



Pohjavesialueen raja puuttuu kaavakartasta. Pohjavesialueille ei tule kaavoittaa lisää loma-asumista varsinkaan virkitysalueita muuttaa loma-asumiskäyttöön.

päiväohjearvon 55 dB melutason rajan selkeästi.
Pohjavesirajauksia ei merkitä kaavakarttaan. Pohjavesialueesta on annettu asemakaavamääräys.

Rovaniemellä 26.9.2025



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122