

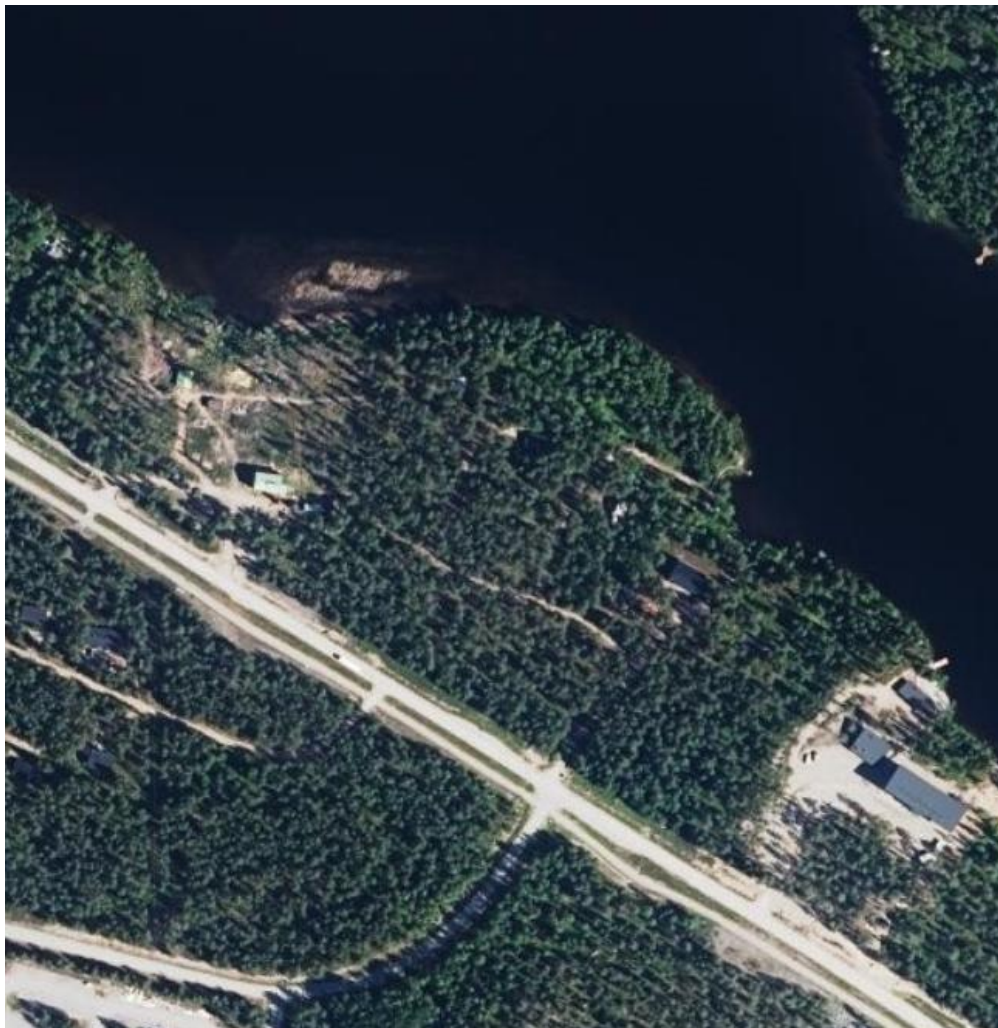


PELKOSENNIEMEN KUNTA

# ASEMAKAAVASELOSTUS

---

Asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-2-33



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunta        | Pelkosenniemi                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kunnanosa    | Pyhätunturi                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Korttelit    | 6 ja 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kaavan nimi  | Asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-2-33                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kaava        | Asemakaava                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Yhteystiedot | <p>Pelkosenniemen kunta:<br/> Emmi Mäkelä, maankäyttöinsinööri<br/> Puh. 040 7044 508, s-posti:<br/> emmi.makela@pelkosenniemi.fi</p> <p>Kaavanlaatija:<br/> Johanna Ilola-Pesonen, insinööri (AMK)<br/> Maankäyttö Pesonen Oy<br/> Puh. 040 5931 569, s.posti:<br/> maankayttopesonen@outlook.com</p> |

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Kunnanhallitus                   | 8.8.2024 § 260      |
| Vireille tulosta ilm. päivämäärä | 23.10.2024          |
| Valmisteluaineisto nähtävillä    | 16.4. – 16.5.2025   |
| Ehdotus nähtävillä               | 29.10. – 28.11.2025 |
| Kunnanhallitus                   | 16.2.2026 § 48      |
| Kunnanvaltuusto                  |                     |

## 1.2 Sisällysluettelo

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                         | <b>1</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot .....                                         | 1         |
| 1.2 Sisällysluettelo .....                                       | 2         |
| 1.3 Kaava-alueen sijainti .....                                  | 4         |
| 1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus .....                               | 4         |
| 1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat .....                       | 4         |
| <b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>                                      | <b>5</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                                 | 5         |
| 2.2 Asemakaava .....                                             | 5         |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                              | 5         |
| <b>3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>                         | <b>5</b>  |
| 3.1 Suunnitteluala .....                                         | 5         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                   | 5         |
| 3.1.2 Maanomistus .....                                          | 6         |
| 3.1.3 Luonnonympäristö .....                                     | 7         |
| 3.1.4 Rakennettu ympäristö .....                                 | 10        |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                     | 15        |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset .....     | 15        |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                 | <b>16</b> |
| 4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet .....                | 16        |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... | 16        |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                            | 16        |
| 4.3.1 Osalliset .....                                            | 16        |
| 4.3.2 Vireilletulo .....                                         | 17        |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....            | 17        |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....                                  | 17        |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....                                 | 17        |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....              | 17        |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....  | 20        |
| 4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....     | 20        |
| 4.6 Ympäristön häiriötekijät .....                               | 23        |
| 4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....              | 24        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                               | <b>24</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne .....                                         | 24        |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                             | 24        |
| 5.1.2 Palvelut .....                                             | 25        |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....  | 25        |

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.3 Kaavan vaikutukset .....</b>                                    | <b>25</b> |
| 5.3.1 Vaikutukset.....                                                 | 25        |
| 5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ..... | 25        |
| 5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan .....                               | 26        |
| 5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan.....                                   | 26        |
| <b>5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset .....</b>                          | <b>28</b> |
| <b>5.5 Nimistö .....</b>                                               | <b>29</b> |
| <b>6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA .....</b>                 | <b>29</b> |
| <b>6.1 Toteuttaminen ja aloitus .....</b>                              | <b>29</b> |
| <b>6.2 Toteutuksen seuranta .....</b>                                  | <b>29</b> |

### 1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 1,68 hehtaarin alue, joka käsittää kiinteistön 583-403-2-33, 583-403-2-80 ja 583-403-2-32 maa-alueita.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 10/2024.

### 1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-2-33. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella. Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää rakentamista matkailualueen keskeisellä alueella sekä tarjota rannan läheisyydessä ja matkailukeskuksen ydintoimintoja lähellä olevia loma-asumisen rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat mahdollistaisivat uusia vuodepaikkoja Pyhätunturin matkailukeskukseen. Tarpeen on myös päivittää kaavan muutosalueelle tieyhteys toteutuneen ja yleiskaavan mukaiseksi, jolloin kaavan muutosalue ulottuu myös kiinteistöille 583-403-2-80 ja 583-403-2-32.

### 1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

4. Yhteenveto valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunnoista sekä mielipiteistä ja muistutuksista ja näihin annettavat vastineet

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 8.8.2024 § 260. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.10. - 22.11.2024. OAS:sta ei annettu mielipiteitä. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.4. - 16.5.2025. Valmisteluaineistosta annettiin 6 kpl lausuntoja ja 0 kpl mielipiteitä. Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.10. - 28.11.2025. Kaavaehdotuksesta annettiin 5 kpl lausuntoja ja 0 kpl muistutuksia.

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavassa alueelle osoitetaan 6 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), kortteleissa 6 ja 7, joille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1400 kem<sup>2</sup>. Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.

### **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 matkailukeskuksen lähellä, noin 2,5 km:n etäisyydellä keskustasta, alle 1 km etäisyydellä pohjoisrinteistä ja rinneravintolasta sekä 200 m lähimmästä hotelli-ravintolasta. Palvelut ovat siten kävelymatkan etäisyydellä. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita ja laskettelu-rinteet palveluineen.





### 3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on puustoltaan mäntyvaltaista ja kasvupaikaltaan kii-  
vaho kangas. Alueen läpi kulkee hiekkatie, jonka kautta on kulku alueelle ja jo to-  
teutuneille rakennuspaikoille kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Alueelta ei ole  
tunnistettu erityisiä uhanalaisia tai suojeltavia luontoarvoja.



Kuva 4. Kortteli 7 rakennuspaikkojen 3 ja 4 luonnonympäristöä.



Kuva 5. Korttelin 6 luonnonympäristöä.





Kuva 6. Korttelin 6 luonnonympäristöä.



Kuva 7. Korttelin 7 rakennuspaikkojen 5 ja 6 luonnonympäristöä.





Kuva 8. Paistelahdentie, jonka kautta kulkuyhteys alueelle.

### Maisemakuva

Kaava-alueesta lähimmillään noin 2 km etäisyydellä sijaitsee valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat.



Kuva 9. Ote valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, Pyhätunturin maisemat. Syke 2/2025.

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

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee matkailukeskukselle tyypillistä eri ikäistä mökkiasutusta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty puuta ja katot ovat harjakattoisia. Rakennusten korkeudet vaihtelevat.



Kuva 10. Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuva rakennuspaikka Pyhäjärven rannalla.





Kuva 11. Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuva toinen rakennuspaikka Pyhäjärven rannalla.



Kuva 12. Kaavoitettavan alueen itäpuolelle rajoittuva rakennuspaikka Pyhäjärven rannalla.

### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualue sijaitsee matkailukeskuksen tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2,5 kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Myös työpaikkatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä sekä myös laajemmin Pyhätunturin alueella. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös Pyhätunturin

monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistyksineen, kuten mm. las-kettelurinteet, hiihto-, pyöräily- ja lumikenkäilyreitit sekä frisbeegolfrata ja pulkkailu-alueet. Myös Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä, jossa sijaitsee monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn.

### Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Paistelahdentien yhteydessä. Tieyhteyden kautta on pääsy yleiselle maantielle, Pyhäntielle, joka on seututie 962.



Kuva 13. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 4/2025.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä, kiinteistöllä 583-403-2-3 Tunturila sijaitsee tiettävästi 1930-luvulla rakennettu rakennus, joka on toiminut majoitustoiminnassa jo pian rakentamisen jälkeen. Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen inventointitietojen mukaan *"Aale Hakava suunnitteli ateljeeksi v.1935. G. Mallander tuli mukaan v.1936, jolloin käynnistyi majoitustoiminta. Mallander rakensi 10 lautamökkiä, päärakennuksessa oli lisäksi muutama vuodepaikka. Kiinteistö Oy Pyhäkero osti kiinteistön v.1984. Tulipalo tuhosi rakennusta melko pahoin v.1985, jonka jälkeen rakennus on ollut käyttämättä aina vuokraukseen asti. Kohde on vuokrattu vuosiksi 2001-2006 Pyhän Tunturilan nimiin."*

Nykyistä käyttötarkoitusta ei ole tämän kaavoituksen yhteydessä selvitetty, koska kohde ei sijaitse kaavoitettavalla alueella.





Kuva 14. Korttelin 7 taustalla, naapurikiinteistöllä vanha päärakennus Tunturila.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee muinaismuistolain mukaisia muinaismuistoja. Museoviraston rekisteristä saadun tiedon mukaan alueella sijaitsee muinaismuistoja, jotka perustuvat vuosien 2000 ja 2002 inventointeihin:

- Työ- ja valmistuspaikat, pyyntikuopat
- Ajoitus: ajoittamaton, ei määritelty

Kohteen kuvauksesta todetaan museoviraston rekisterissä seuraavaa:

*"Pyhäjärven eteläisimmän lahden länsirannalla olevalla mökkialueella on kuutisen-toista pyyntikuoppaa. Harvakseltaan rinteessä sijaitsevien kuoppien keskimääräinen halkaisija on 3 - 4 metriä ja syvyys puoli metriä.*

*2025: Aluetta tarkasteltiin 5p LiDAR-aineistolla tulevan kaavoituksen vuoksi ja havaittiin, että kohteesta itään vaikuttaisi olevan lisää pyyntikuoppia jolloin niiden kokonaismäärä nousee kuuteentoista alkuperäisen kymmenen sijaan. Kohteen paikkatiedot olivat yleisesti joidenkin kuoppien osalta epäselviä, esimerkiksi alakohteet 4 ja 5 osoittivat lähes samaan kohtaan, mutta laserkeilausaineistoissa paikalta on havaittavissa ainoastaan yksi pyyntikuoppa. Paikkatietoja on tarkennettu 5p LiDAR-aineiston avulla, mutta samalla on kuitenkin jouduttu luopumaan alkuperäisestä pyyntikuoppajärjestyksestä eikä kuoppien numerointi enää vastaa v 2000 inventoinnin numerointia. Alkuperäinen alakohde "Kuoppa 10" on poistettu kohteesta kokonaan, koska tämä oli vuoden 2002 inventoinnissa todettu nuoreksi kuopaksi. Kohde on syytä tarkastaa maastossa havaintojen varmistamiseksi ja päivittämiseksi.*

*Luonti: 12.8.2008 Viimeisin muutos: 6.3.2025"*



Kuva 15. Muinaismuistojen sijainti museoviraston karttapalvelussa © Museovirasto 4/2025.



Kuva 16. Muinaismuistojen sijainti suunnittelualuetta laajemmalla alueella museoviraston karttapalvelussa. Kohdekuvauksen viimeisin muutos 6.3.2025. © Museovirasto 2/2026.

### **Tekninen huolto**

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto, josta huolehtii Pyhä-Luosto Vesi Oy. Koillis-Lapin Sähkö Oy vastaa sähköverkosta.



Kuva 17. Vesihoitolaitoksen toiminta-alue Pyhän taajama-alueella. Pyhä-Luosto Vesi Oy 2022.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-aluetta 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. Alueella on vi-reillä Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemmaakuntakaava 2050, joka on tullut vireille 24.1.2025 ja vireilletulon yhteydessä on julkaistu kaavan OAS.

#### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005.



**Asemakaava**

Alueella on voimassa rantakaava vuodelta 1976.

**Rakennusjärjestys**

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

**Rakennuskielto**

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

**Pohjakartta**

Suunnittelualueella on numeerinen pohjakartta.

**4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET****4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet**

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää rakentamista matkailualueen keskeisellä alueella sekä tarjota rannan läheisyydessä ja matkailukeskuksen ydintoimintoja lähellä olevia loma-asumisen rakennuspaikkoja lähellä Pyhän matkailualueen keskustaa, lyhyen välimatkan päässä olevista palveluista. Rakennuspaikat mahdollistaisivat uusia vuodepaikkoja Pyhätunturin matkailukeskukseen. Rakennuspaikkojen sijoittuminen alueelle täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja kehittäisi Pyhän matkailualueen loma-asumisen alueita hyvillä rakentamisen alueilla.

**4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 8.8.2024 § 260 käynnistää asemakaavan muutoksen.

**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
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 23.10.2024.

##### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.10. – 22.11.2024.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 16.4. – 16.5.2025. Valmisteluaineistosta annettiin lausuntoja 6 kpl.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 29.10. – 28.11.2025. Kaavaehdotuksesta annettiin lausuntoja 5 kpl.

##### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausuntoja. Mahdollisten 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. Päätos tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

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

Asemakaavan muutosta suhteessa 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. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM).



Kuva 18. Ote 21.9.2022 voimaan tulleesta Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

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

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Merkintä:</b><br><b>Päiväys:</b><br><b>Alueen nimi:</b><br><b>Sijainti ja kuvaus:</b> | <b>RM 1419</b><br><b>17.11.2016</b><br><b>PYHÄ-LUOSTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI</b> |
| <b>Varausperuste:</b><br><b>Kehittämisperiaate:</b>                                      | 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-Lapin – Ranua – Rovaniemi matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Pyhäjärven keskuskylä (at 428) sijaitsee alueella. Alueella sijaitsee useita pohjavesialueita. Matkailukeskusalue.<br>Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen. |                                       |



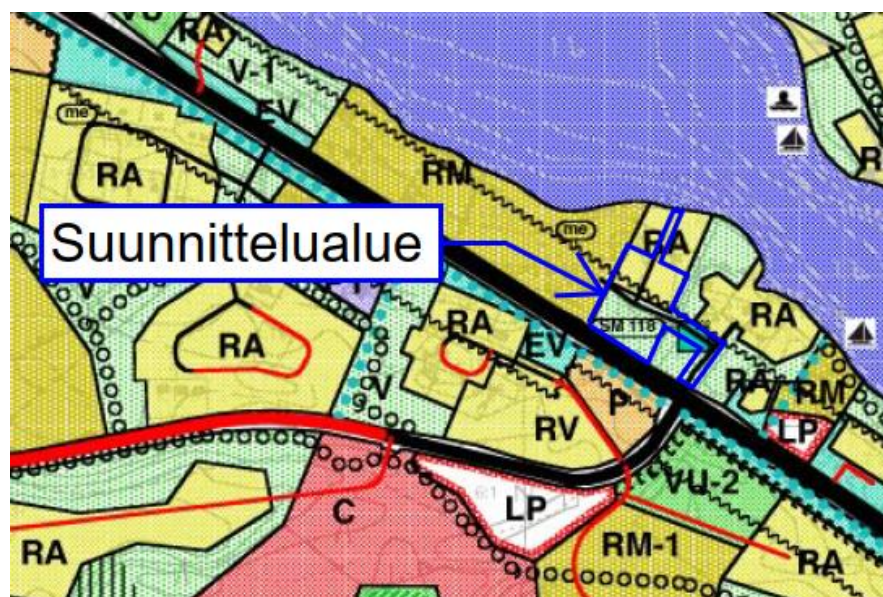
## KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

### SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

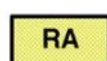
*Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.*

### Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa 10.11.2005 hyväksytty Pyhä-Luosto osayleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta (10.11.2005) yleiskaavasta, jossa likimääräinen suunnittelualueen raja.



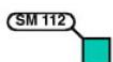
#### LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m2 suuruisen rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkua on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.



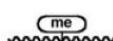
#### VIRKISTYSALUE

Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m2 suuruisen rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkua on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.



#### MUINAISMUISTOKOHDE JA KOHDENUMERO

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston tai Lapin maakuntamuseon kanssa. Kohde voi käsittää useita erilisiä muinaisjäänöksiä kohdemerkinnän ympäristössä.



#### MELUALUE

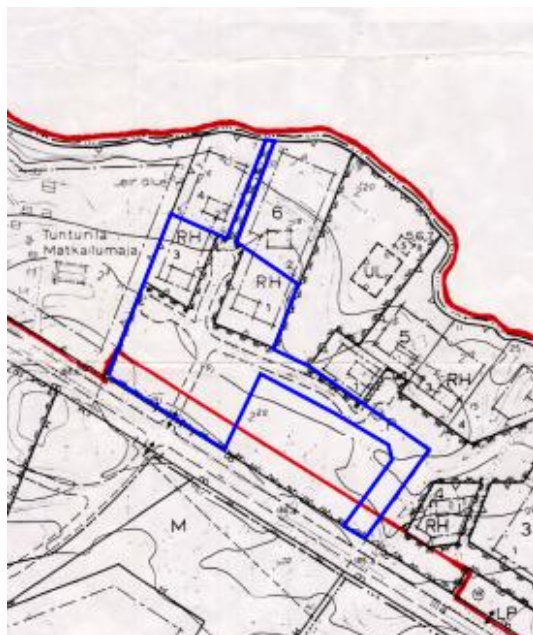
Alueella olevissa rakennuspaikoissa ylittyy ennusteen mukaisen liikenteen aiheuttama liikennemelun päiväohjearvo, jona on käytetty RA sekä RM -alueilla 45 dBA ja AP sekä P -alueilla 55 dBA. Asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

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

### Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa rantakaava vuodelta 1976.



Kuva 20. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (22.4.1976). Viitteellinen raja muutettavasta alueesta.

Voimassa olevassa rantakaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 kem<sup>2</sup>.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue on keskeistä Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaavalla mahdollistetaan matkailukeskukselle ominainen loma-asuntorakentaminen. Alue on valmiin kunnallistekniikan piirissä ja ajoneuvoliikennöinti sekä kevytliikenne hyödyntää valmiista liikenneverkkoa. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja edistää alueen vajaakäytöllä olevien maa-alueiden hyödyntämistä.

#### Rakennettu ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan matkailukeskusalueelle tyypillinen loma-asuntorakentaminen. Uudet rakennuspaikat täydentävät jo rakennettua aluetta. Alue on

rakentamiselle soveltuvaa, eikä maaperän ole todettu aiheuttavan rajoituksia rakentamisen suhteen. Tarkemmat mahdolliset rakennuspaikkakohtaiset maaperätutkimukset ja rakentamisen perustamistapa on ratkaistava rakennuspaikkakohtaisesti aina rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta naapurikiinteistöllä 583-403-2-3 sijaitsevalle vanhalle päärakennukselle tai sen pihapiiriin. Merkittävyyden arviossa on otettu huomioon asemakaavan tarkoitus, joka on loma-asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen lisääminen sekä rannan että matkailukeskuksen ydintoimintojen läheisyydessä. Kaavoittajan tekemän arvion perusteella loma-asumiseen tarkoitettujen toimintojen ei nähdä aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia olemassa olevalle rakennetulle kulttuuriympäristölle.

### **Luonto**

Alueen voimassa olevassa rantakaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita ja asemakaavan muutoksessa supistetaan lähivirkistysalueiden aluevarauksia kokonaisuutena arvioiden vähäisesti. Asemakaava-alueella säilyy viheralueita (VL ja EV) noin 46 %:a koko asemakaavan muutoksen kokonaispinta-alasta.

Asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä säilyy riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi sekä viheryhteyskäytäviä ja suojapuustoa myös luonnon eläin- ja kasvilajeille. Kaavamääräyksissä edellytetään, että tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa. Myös rakennusalan rajoilla ohjataan rakennuspaikalle rakentamista niin, että rakennuspaikkojen reunoilla säilyy luonnontilaista aluetta. Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontokohteita.

### **Maisema**

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana rakentamisena. Valtakunnallisesti arvokkaaseen Pyhätunturin maisemaan ei siten asemakaavan muutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Alueen maisematekijöitä turvataan seuraavilla asemakaavamääräyksillä:

- Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.
- Sähkölinjat ja tietoliikennekaapeloinnit on rakennettava maakaapeleilla.
- Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

### **Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen**

Alueeseen rajoittuu valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Asemakaavamääräyksellä siirretään kadun toteuttamisvastuu maanomistajille tai haltijoille. Alueen liikennemäärään asemakaavamuutos vaikuttaa, johtuen uusien rakennuspaikkojen aiheuttamasta liikenteen kasvusta. Liikenne on kuitenkin jo alueelle tyypillistä loma-asutukseen liittyvää ajoneuvoliikennettä, joten liikenne ei aiheuta merkittävää haittaa alueelle.



## Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan alueidenkäyttölain (5.2.1999/132) 103 a §:n mukaisia maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle vastaavalle pinnalle kertyvää sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivyttyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä (103 b § 1 kohta). Hulevesien hallinnan yhtenä yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla (103 c § 1 mom. 2 kohta). Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (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"* (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, jolloin muodostuu vettä läpäisemättömiä pintoja. Alueella säilyy kuitenkin edelleen viheralueita, jotka toimivat luontaisesti hulevesien viivytys- ja imeytysalueina. Hulevesien luontaisen imeytymisen edistämiseksi kaavamääräyksissä edellytetään, että:

- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.
- Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Lisäksi seuraavilla kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä:

- Hulevedet tulee pyrkiä viivyttämään ja imeyttämään tontilla.
- Hulevesien käsittelymenetelmät sekä käsittelyn kannalta tarpeelliset rakenteet tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelman perusteella rakentamisluvan yhteydessä.

## Talous

Alueen rakentuminen lisää kunnan kiinteistöverotuloja ja vuodepaikkamäärän kasvu varmistaa nykyisten palveluiden pysyvyyden ja edesauttaa uusien palveluiden syntymistä alueelle hyödyntäen myös nykyisten lomailijoita ja asukkaita. 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, Pyhjärven vesistöalue, 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.

## Melu

Suunnittelualue rajoittuu Pyhän maantiehen, joka on seututie 962. Alueen nopeusrajoitus on kaava-alueen kohdalla 60 km/h. Väyläviraston tiedon mukaan vuorokausikohtainen ajoneuvoliikennemäärä vuonna 2023 on ollut 1257 aj/vrk ja siitä raskaan liikenteen määrä on ollut 48 aj/vrk. Pyhän alueen aiempien asemakaavotuksien meluselvityksissä on päiväkohtaisen 55 dB melualueen todettu ulottuvan noin 30 m etäisyydelle Pyhätien keskilinjasta ja 50 dB melualueen noin 50 m etäisyydelle tien keskilinjasta. Melualueen leviämiseen vaikuttaa ympäröivän maaston muoto ja kasvillisuus. Asemakaavassa on osoitettu lähin rakennuspaikan ulkoraja noin 27 m etäisyydelle tien keskilinjasta ja lähin sallittu rakennusalaraja noin 47 m etäisyydelle tien keskilinjasta. Asemakaavassa on osoitettu suojaviheralue (EV) turvaamaan melua rakennuskortteleiden suuntaan.

Asemakaava-alueen rakennuspaikoilla on valtioneuvoston asetuksen (993/1992) ohjearvojen mukaisten meluarvojen sallimia oleskelualueita ulkona ja Ympäristöministeriön asetus (360/2019) rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta mukaan rakennuksen ulkovaipan äänieristys on oltava vähintään 30 dB, jolloin valtioneuvoston asetuksen (993/1992) mukainen meluohjearvojen mukainen melu ei ylitä sisätiloissa.

| Melua koskevat ohjearvot ulkona                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | $L_{Aeq}$ (07–22) | $L_{Aeq}$ (22–07)         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Asuinalueet, asutuskeskuksissa sijaitsevat virkistysalueet, sairaalat ja oppilaitokset                                                                                                                                                                                                                                                | 55 dB             | 45–50 dB <sup>1) 2)</sup> |
| Virkistys- ja leirintäalueet, asutuskeskusten ulkopuolella sijaitsevat virkistys- ja luonnon-suojelualueet                                                                                                                                                                                                                            | 45 dB             | 40 dB <sup>3) 4)</sup>    |
| Melua koskevat ohjearvot sisätiloissa                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                           |
| Asuinhuoneistot, sairaala- ja majoitustilat                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 35 dB             | 30 dB                     |
| Oppilaitokset ja kokoontumistilat                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 35 dB             | -                         |
| Liike- ja toimistotilat                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 45 dB             | -                         |
| 1. Yöaikaan uusia asuinalueita koskee $L_{Aeq}$ 45 dB(A) ohjearvo<br>2. Yöaikaiset ohjearvot eivät koske oppilaitosalueita<br>3. Yöaikaiset ohjearvot eivät koske luonnonsuojelualueita, joilla ei yöaikana tehdä luonnon havainnointia<br>4. Asutuskeskuksissa sijaitsevia virkistysalueita voidaan pitää tavanomaisina asuinalueina |                   |                           |

Kuva 21. Valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.

## Arkeologia

Asemakaavassa on huomioitu arkeologisen kohteiden säilyminen kaavamerkinnoilla ja määräyksillä Lapin maakuntamuseon ohjeistuksen mukaan.

## Muut vaikutukset

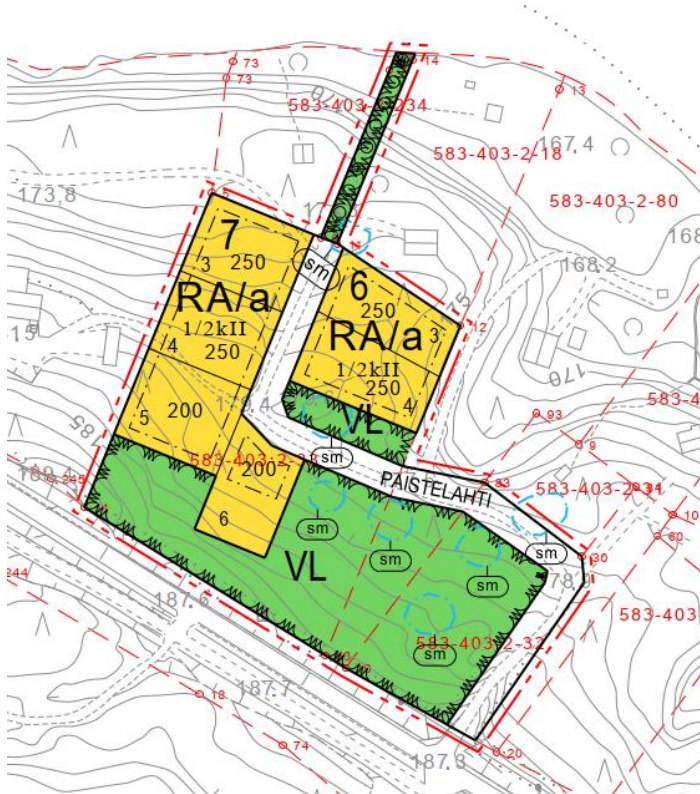
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

## 4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

## 4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan ranta-asema-kaavan tilanne. Niinpä kaavamutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 22. Kaavaluonnos 24.3.2025.

### 4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielipiteistä tehdään erillinen yhteenveto ja vastineet kaava-selostuksen liitteeksi.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,68 ha, johon osoitetaan yhteensä 6 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA) kortteleihin 6 ja 7.

#### RA

Loma-asuntojen korttelialue. Kortteliin 6 on osoitettu 2 rakennuspaikkaa ja kortteliin 7 on osoitettu 4 rakennuspaikkaa.



### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pyhän matkailualueen kaupallisten palveluiden lähialueella.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaan 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Asemakaavamuutos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b></p> <p>Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p> | <p>Asemakaavalla mahdollisesta loma-asuntorakentaminen kehittyvällä matkailukeskuksen alueella.</p> <p>Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa oleva infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella.</p> <p>Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksellä edistetään hulevesien käsittelyä.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b></p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta</p> | <p>Asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta, eikä ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Asemakaavassa kaava-alueen lähivirkistysalueita supistetaan, mutta kaava-alueelle sekä sen lähiympäristöön jää edelleen riittävästi virkistysalueita sekä viheryhteyksikäytäviä. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee myös retkeilyyn ja virkistykseen sopivia talvi- ja kesäretkeilyreitistöä sekä muita Pyhän matkailualueen virkistyspalveluita.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 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 poikkeaa osittain voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa alueelle on osittain osoitettu loma-asuntoaluetta ja virkistysaluetta. Asemakaavoitettavien rakennuskortteleiden Pyhäntien puoleiselle osalle jää virkistysaluetta yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavassa on kuitenkin tarkennettu yleiskaavan ohjausvaikutusta virkistysalueen osalta siten, että rakentamiseen hyödynnetään kadun ja kunnallistekniikan yhteydessä olevaa rakentamiskelpoista maa-aluetta.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on viime vuosina ollut erittäin suurta, jonka vuoksi keskeiset rakentamisalueet valmiiden kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien piirissä tulisivat tiivistää. 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. Asemakaava tukee yleiskaavan tavoitteita kevyenliikenteen kulkemisen lisäämisellä, koska uudet rakennuspaikat tulevat kohtuullisen lähelle keskusta-aluetta.

### 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 ja suojavyöhykkeet.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa tie- ja kunnallisverkkoa.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asemakaavassa edistetään asumisen kehittämistä palveluiden läheisyydessä.

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

Asemakaavalla kehitetään kevyen liikenteen mahdollisuuksia ja autotonta kulkemista palveluiden äärelle.

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

Asemakaavassa tuetaan asumisen tarpeita ja virkistysmahdollisuuksia viihtyisässä elinympäristössä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Asemakaavassa tuetaan investointimahdollisuuksia majoitus- ja loma-asuinrakentamiselle.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Rakentamisen ja toimintojen sijoittumisessa huomioidaan ympäristötekijät.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Rakentaminen on sijoitettu maisemallisesti harkiten, alueen luonnonolosuhteet huomioiden ja asemakaavamääräyksillä edistetään ympäristöön soveltuvaa rakentamista sekä pohjaveden turvaamista.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi kaava-alueella sekä sen lähiympäristössä.



## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

### Asemakaavamääräykset:



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

6

Korttelin numero.

250

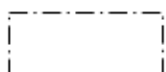
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1

Ohjeellisen tontin numero.

1/2kII

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Katu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ajoyhteys.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Muinaismuistoalue.

Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

1000012159 (Paistelahti)

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän viereisen rakennuspaikan rajasta.

Sähkölínjat ja tietoliikennekaapeloinnit on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti: RA-alueille 2 kpl / huoneisto.

Hulevedet tulee pyrkiä viivyttämään ja imeyttämään tontilla. Hulevesien käsittelymenetelmät sekä käsittelyn kannalta tarpeelliset rakenteet tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelman perusteella rakentamisluvan yhteydessä.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella 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.

Maanomistajat tai -haltijat vastaavat katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta alueidenkäyttölain 91 §:n mukaisesti.

Paistelahti katusuunnitelmasta on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta ennen kadun rakentamista.

Korttelissa 6 on rakennussuunnitelmista pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta.

## 5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan Paistelahti -niminen tie.

## 6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

### 6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

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

8.9.2025, päivitetty 10.2.2026 ja 18.2.2026

Johanna Ilola-Pesonen  
Maankäyttö Pesonen Oy