

10.2.2026, päivitetty 18.2.2026

EHDOTUSVAIHEEN VASTINEET**Asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-2-33**

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 29.10. – 28.11.2025. Lausuntoja 5 kpl ja muistutuksia 0 kpl.

LAUSUNNOT	VASTINEET
1. Lapin ELY-keskus (19.11.2025) Liikenne ELY-keskuksen näkemyksen mukaan suojaviheralue tulee ulottaa koko matkalle maantien varteen. Se voi olla myös esitettyä kapeampi, mikäli melualue ei ulotu suojaviheralueen ulkopuolelle. Taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Merkintään voidaan tarvittaessa liittää myös määräyksiä esimerkiksi alueen puuston säilyttämisestä. Hulevedet ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa määritellään rakennettavien ja rakentamatta jäävien rakennuspaikan osien ala ja sijoittuminen, jolla vaikutetaan keskeisesti myös vesiolosuhteiden muuttumiseen kaavoitettavalla alueella. Maaston korkeussuhteiden ja valumasuuntien huomioon ottaminen on tärkeää valumavesien johtamisessa. Kaavamuutosta laadittaessa ei ole tehty hulevesisuunnitelmaa, eikä sellaista ole edellytetty kaavamuutosehdotuksessa rakentamisluvan hakemisen yhteydessä rakennuspaikan omistajalta tai haltijalta. Asemakaavamääräyksessä viitataan hulevesien osalta tonttiin. ELY-keskus toteaa, että kyseisellä määräyksellä ei ole oikeusvaikutuksia (ks. kohta asemakaavamääräykset). ELY-keskus huomauttaa, että kaavassa tulisi lähtökohtaisesti ratkaista hulevesien käsittely ja osoittaa kaavakartalla hulevesien käsittelyalueet. Hulevesiä koskevalla asemakaavamääräyksellä estetään sadevesien ja kiintoaineen sekä mahdollisten likaisten vesien kulkeutuminen läheiseen vesistöön. Hulevesien järjestäminen aiheuttaa erityisiä haasteita, kun huomioidaan alueen koko, topografia ja läheisyys vesistöön. Tilannetta	Suojaviheralueella (EV) on suojattu maantien melu asemakaavan mukaisiin kortteleihin (6, 7). Lähivirkistysalue (VL) ei maantien läheisyys huomioiden palvele lähtökohtaisesti sellaista virkistyskäyttöä kuin melutason ohjearvoissa on tarkoitettu virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden melun suojauksessa. Kuitenkin asemakaavan lähivirkistysalue on pääosin melualueen ulkopuolella. Täydennetään kaavaselostusta hulevesien osalta sekä muokataan ja täydennetään asemakaavaa hulevesien käsittelyä koskevilla asemakaavamääräyksillä. Hulevesien käsittely alueella on tarkoitettu huolehdittavaksi tontikohtaisesti.

10.2.2026, päivitetty 18.2.2026

vaikeuttaa myös se, että alueella ei ole käytettävissä kunnan hulevesiviemäriverkostoa ja se, että rakennuspaikan sisällä on korkeuseroa keskimäärin noin 3–4 metriä. Epäselväksi jää myös, mitä kaavaluonnoksessa on tarkoitettu hulevesien purkupaikalla ja minne se on osoitettu. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että hulevedet ovat osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Kaavaehdotuksessa ei ole tosiasiallisesti ratkaistu hulevesien käsittelyä, eikä siten edistetä VAT:n kohtaa 3.3. Asemakaavamääräykset Asemakaavamääräyksissä viitataan rakennuspaikan sijasta tonttiin. ELY-keskus toteaa, että kyseisillä määräyksillä ei ole oikeusvaikutuksia, koska nyt kyseessä olevassa asemakaavamuutosehdotuksessa ei ole sitovan tonttijaon mukaisia tontteja vaan rakennuspaikkoja.	Asemakaavassa on osoitettu kortteleihin tontit ohjeellisen tonttijaon mukaisesti, jolloin asemakaavassa voidaan antaa tontteihin liittyviä määräyksiä. Alueidenkäyttölain (132/1999) 78 §:n 1 mom.:ssa mainitaan: <i>”Asemakaava-alueella rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (tonttijako). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen.”</i> Lisäksi Ympäristöministeriön oppaassa 12 ”Asemakaava- ja määräykset” s. 206 mainitaan, että: <i>”Rakennuspaikan rajaa osoittavaa merkintää käytetään silloin, kun tarkoitus ei ole laatia tonttijakoa. Tämä koskee erityisesti ranta-asemakaavaa.”</i> Täten kyseessä olevilla asemakaavamääräyksillä on oikeusvaikutuksia.
--	--

10.2.2026, päivitetty 18.2.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Viranomaiset ELY-keskus toteaa, että 1.1.2026 alkaen viranomaisina toimivat Lapin ELY-keskuksen sijaan Lupa- ja valvontavirasto sekä Lapin elinvoimakeskus. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet ELY-keskus edellyttää Pelkosenniemen kuntaa huomioimaan edellä lausutun. ELY-keskus korostaa, että vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla on kunnalla.	Merkitään tiedoksi.
2. Lapin maakuntamuseo (28.11.2025) Arkeologia Lapin maakuntamuseo viittaa kaavaluonnoksesta 16.5.2025 antamaansa lausuntoon. Suunnittelualueella sijaitseva kiinteä muinaisjäänös 1000012159 (Paistelahti) on merkitty kaavaan asianmukaisesti ja sen säilyminen on huomioitu kaavassa pääpiirteittäin hyvin. Kaavamääräyksiin on lisätty velvoitteet kuulla Lapin maakuntamuseota, kun kaavan toteuttaminen alkaa korttelissa 6 sekä Paistelahti katusuunnitelmasta. Lapin maakuntamuseo toteaa, että tämä kaavamääräys olisi kuitenkin hyvä muuttaa muotoon ”...on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta...” jolloin se on yhdenmukainen muinaismuistoaluetta koskevan yleisen kaavamääräyksen kanssa. Kaavaselostuksesta puuttuu kuvaus suunnittelualueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaavaselostusta tulisi tältä osin täydentää. Rakennettu kulttuuriympäristö Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.	Muokattu kaavamääräyksiä lausunnon mukaiseksi alueellisen vastuumuseon osalta. Kaavaselostuksen tiedot ovat museoviraston rekisteristä, eikä kaavoituksen yhteydessä ole ollut tarpeen tehdä tarkempia selvityksiä arkeologisen kulttuuriperinnön kuvaamiseksi. Alueidenkäyttölain (132/1999) 9 §:n 1 mom. mukaan: ”Kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan

10.2.2026, päivitetty 18.2.2026

Kaavaselistusta on täydennetty valmisteluaineiston nähtävillä pidon jälkeen asemakaavoitettavan alueen vieressä sijaitsevan rakennuskohteen tiedoilla. Asemakaavaselistuksessa todetaan että, "rakentamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta naapurikiinteistöllä 583- 403-2-3 sijaitsevalle vanhalle päärakennukselle tai sen pihapiiriin.". Kaava-asiakirjoista ei kuitenkaan selviä mihin tutkimuksiin ja selvityksiin tämä arvio perustuu. Asiakirjoissa ei myöskään avata vaikutusten merkittävyyden arvioinnissa käytettyjä menetelmiä, jolloin on epäselvää mitä asemakaavan vaikutusten arvioinnin "ei merkittävää vaikutusta" tarkoittaa. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan asemakaavan vaikutusten arviointia rakennettuun ympäristöön, erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee edelleen täydentää.	<i>vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus."</i> Merkittävyyden arvio perustuu asemakaavan tarkoitukseen eli loma-asumisen rakennuspaikkojen lisäämiseen rannan läheisyydessä ja matkailukeskuksen ydintoimintojen lähellä. Loma-asumiseen tarkoitettujen toimintojen ei nähdä aiheuttavan kaavoittajan tekemään arvion perusteella merkittäviä vaikutuksia olemassa olevalle rakennetulle kulttuuriympäristölle. Täydennetään kaavaselistusta.
3. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu (28.11.2025) Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa Harjula asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineistosta.	Merkitään tiedoksi.
4. Lapin liitto (2.12.2025) Hankkeen kuvaus Suunnittelualue sijaitsee kävelymatkan etäisyydellä Pyhätunturin matkailukeskuksesta, noin 2,5 km:n etäisyydellä keskustasta, alle 1 km etäisyydellä pohjoisrinteistä ja rinneravintolasta sekä 200 m lähimmästä hotelli-ravintolasta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,68 ha. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. 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	

10.2.2026, päivitetty 18.2.2026

Asemakaavassa alueelle osoitetaan 6 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), kortteleissa 6 ja 7. Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.

Suhde maakuntakaavaan

21.9.2022 voimaan kuulutetussa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa asemakaava-alue sijaitsee Pyhä-Luoston matkailupalvelujen alueella (RM 1419) ja kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue (mv 8401).

Asemakaava-alue kuuluu keskustatoimintojen kohteeseen Pyhätunturin keskusta (c 129).

Alueen läheisyyteen on osoitettu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue tai kohde Pyhätunturin maisemat (maV 8159).

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa on annettu myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytöllisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamiseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, elinympäristön laadun parantamiseen sekä kevyen liikenteen edellytysten kehittämiseen liittyen.

Suunnittelualueella 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. Pelkosenniemen kunnanhallitus on kokouksessaan 23.04.2025 päättänyt käynnistää Pyhätunturin matkailualueen yleiskaavatyön.

Lapin liiton hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaakuntakaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaava 2050 kuulutettiin vireille 24.1.2025. Vaihemaakuntakaavan 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 vaihemaakuntakaavassa on osoittaa Lapin liikennestrategian 2050 mukaisesti liikennejärjestelmää koskeva kehittämistavoitteet sekä huomioida puolustusvoimien maankäytölliset tarpeet. Lisäksi tavoitteena on osoittaa keskeiset isot teollisuus- tai varastorakennusten alueet. Vaihemaakuntakaavan laadinnassa huomioidaan valtioneuvoston päätökset koskien kulttuuriympäristöä, maisema-alueita ja arkeologisia kohteita. Tavoitteena on myös selvittää laaja-alaisten M-alkuisten aluevarausten toimivuutta tässä toimintaympäristössä. Vaihemaakuntakaavassa voidaan osoittaa myös muita kaavaprosessin aikana esille tulleita tarpeita.

10.2.2026, päivitetty 18.2.2026

Lapin liiton näkemys Lapin liitto on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 19.5.2025. Lapin liiton virasto toteaa Harjulan asemakaavan muutosehdotuksen toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.	Merkitään tiedoksi.
5. Pelkosenniemen kunta, Rakennuslautakunta (27.11.2025) Päätösesitys Rakennustarkastaja esittää, että korttelin 7, tontin 6 rakennusoikeutta on vähennettävä 120 kerros-m²:n, koska rakennus-ala on pienempi kuin korttelin muissa tonteissa. Päätös Rakennuslautakunta hyväksyi yksimielisesti rakennustarkastajan esityksen.	Rakennuslautakunnan vastine jätetään kaavan osalta huomioiden sillä perusteella, että rakennus-ala ei tule käyttää rakennustehokkuuden sijaan rakennusoikeuden määrän mittaamiseen. Tällainen tulkinta voi mahdollisesti vaarantaa yhdenvertaisuuden.