



ASEMAKAAVASELOSTUS

Kortekankaantie-Saukkotie asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
korttelit	653 ja 674
Kaavan nimi	Kortekankaantie-Saukkotie asemakaavan muutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Emmi Mäkelä, maankäyttöinsinööri Puh. 040 7044 508, s-posti: emmi.makela@pelkosenniemi.fi Kaavanlaatija: Johanna Ilola-Pesonen, insinööri (AMK) Maankäyttö Pesonen Oy Puh. 040 5931569, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com
Kunnanhallitus	7.12.2023 § 450
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	24.7.2024
Valmisteluaineisto nähtävillä	2.4. – 2.5.2025
Ehdotus nähtävillä	29.10. – 28.11.2025
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

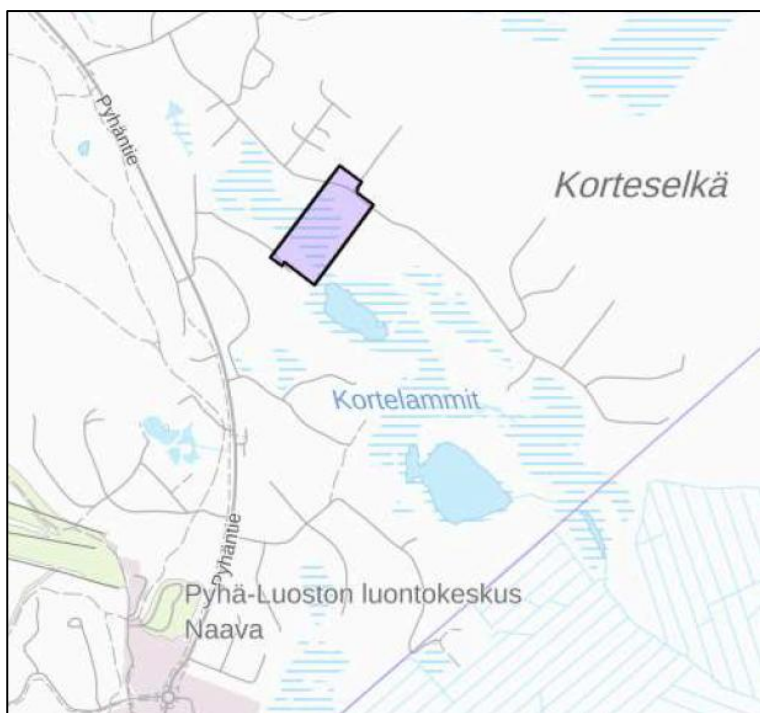
1.2 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
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
1.6 Kaavaa koskevat selvitykset.....	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualue.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	13
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
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	21
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	21
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	23
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	24

5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut.....	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Kaavan vaikutukset	25
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
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	28
5.5 Nimistö	29
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	29
6.1 Toteuttaminen ja aloitus	29
6.2 Toteutuksen seuranta	29

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 3,5 hehtaarin alue, joka käsittää kiinteistön 583-403-2-181 maa-alueita.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 2/2025.

1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kortekankaantie-Saukkotien asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta kiinteistöllä 583-403-2-181. Kaa-voitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella. Tavoitteena on saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja.

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteenvedo valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunnoista sekä mielipiteistä ja muistutuksista ja näihin annettavat vastineet

1.6 Kaavaa koskevat selvitykset

1. Kortekankaan tilan 583-403-2-181 asemakaavan luontoselvitys, Pia Kangas, Luontonselvitys Kangas Oy 6.11.2024
2. Kiinteistön 583-403-2-181 arkeologinen inventointi 2024, Joel Karhapää ja Juuso Koskinen, Mikroliitti Oy 22.7.2024.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 7.12.2023 § 450.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.6. - 23.8.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu mielipiteitä.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.4. – 2.5.2025. Valmisteluaineistosta annettiin 6 kpl lausuntoja ja 3 kpl mielipiteitä.

Ehdotusaineisto on ollut nähtävillä 29.10. – 28.11.2025. Kaavaehdotuksesta annettiin 5 kpl lausuntoja ja 1 kpl muistutuksia.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 653 ja 674. 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 km:n etäisyydellä keskustasta ja siten myös kävelymatkan etäisyydellä. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Pyhä-Luoston luontokeskus Naava, ravintoloita, laskettelurinteet palveluineen sekä asuinrivitaloja ja loma-asuntoja.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on puustoltaan mäntyvaltaista ja kasvupaikaltaan tuore kangas. Kaavoitettavan alueen keskiosassa on rämettä ja avosuota. Alueelta ei ole tunnistettu luontoselvityksen (Kangas 2024) perusteella erityisiä luonto- tai lajikohhteita. Alueen luonnonolosuhteita on kuvattu tarkemmin kaavoituksen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (Kangas 2024).



Kuva 4. Kortteli 653 kuvattuna Kortekankaantieltä.



Kuva 5. Kortteli 653 kuvattuna Kortekankaantieltä.



Kuva 6. Lähivirkistysaluetta kuvattuna Kiehistieltä.



Kuva 7. Lähivirkistysaluetta kuvattuna Kortekankaantieltä.



Kuva 8. Kortteli 674 kuvattuna Saukkotieltä.

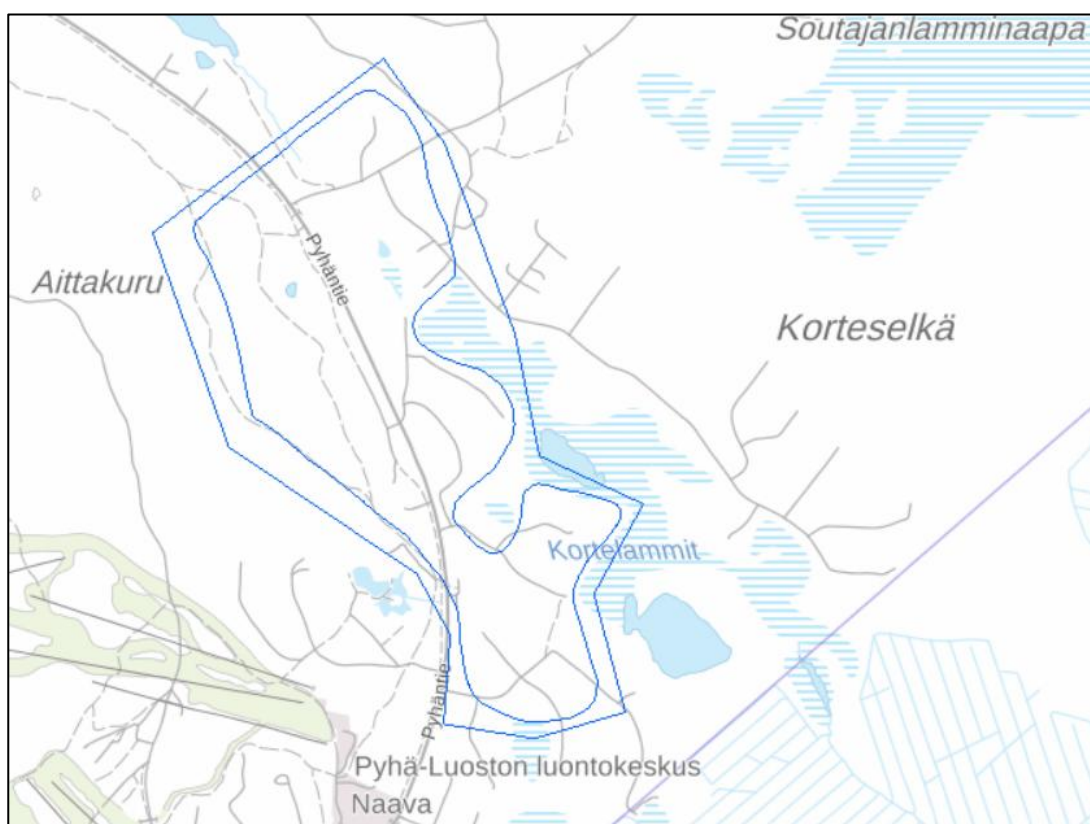


Kuva 9. Kortteli 674 kuvattuna Saukkotieltä.

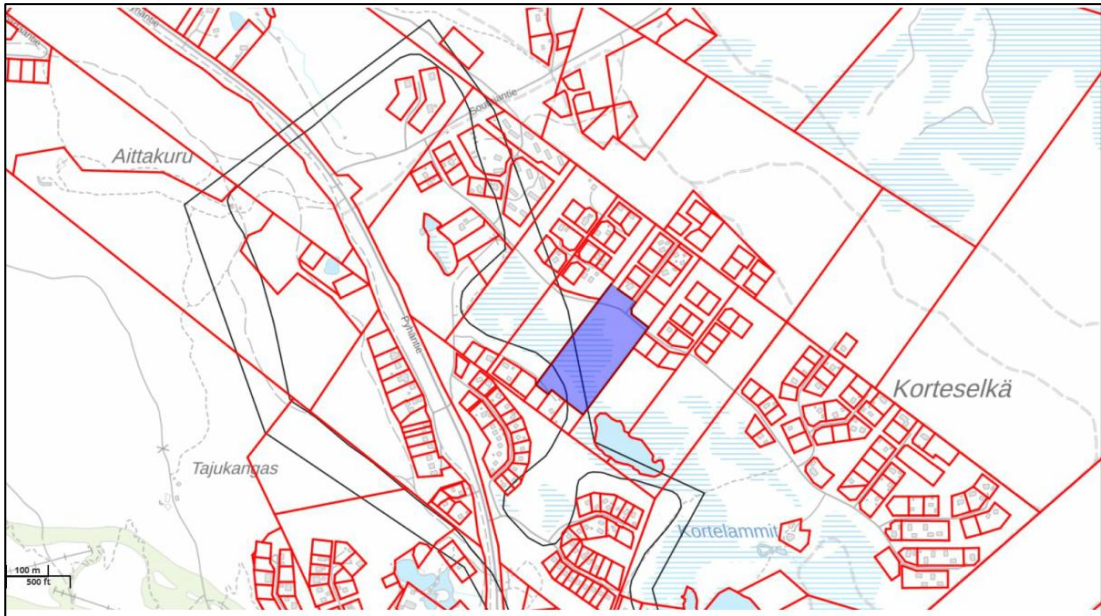
Pohjavedet

Suunnittelualue kuuluu osittain 2.luokan (vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue) pohjavesialueeseen Kortteselkä. Suunnittelualueen lounaan puoleinen alue eli kortteli 674 ja sen läheisyydessä sijaitseva lähivirkistysalue kuuluvat Kortteselän pohjavesialueeseen. Sykkeen ylläpitämässä pohjavesitietojärjestelmässä pohjavesialuetta kuvataan seuraavasti:

"Korteselän pohjavesialue sijoittuu Pyhätunturin koillispuolelle, Korteselän ja Pyhätunturin väliseen laaksoon kerrostuneeseen lajittuneen aineksen muodostumaan. Alueella 1980-luvulla tehtyjen kairausten perusteella muodostuman aines on pääosin hiekkaa noin kuuden metrin syvyyteen saakka, ja hiekan alla aines on moreenia tai hiekkamoreenia. Muodostumassa on reunamuodostuman piirteitä. Pohjavesialueen kaakkoispäähän sijoittuvasta koepumppauspisteestä saadaan pohjavettä noin arviolta 120 m³/d. Pohjaveden virtaussuuntia ei alueella ole kattavasti tutkittu, mutta pohjavesi virtaa muodostuman kaakonpuoleisessa osassa arviolta muodostuman pituussuunnassa luoteesta kaakkoon. Pohjavettä todennäköisesti virtaa alueelle myös Pyhätunturin suunnalta lännestä sekä muodostuman koillispuolelta. On myös mahdollista, että muodostuman keskellä olisi vedenjakaja, ja pohjavettä purkautuu muodostuman luoteenpuoleisessa osassa myös Pyhäjärven suuntaan, eli kohti luodetta."

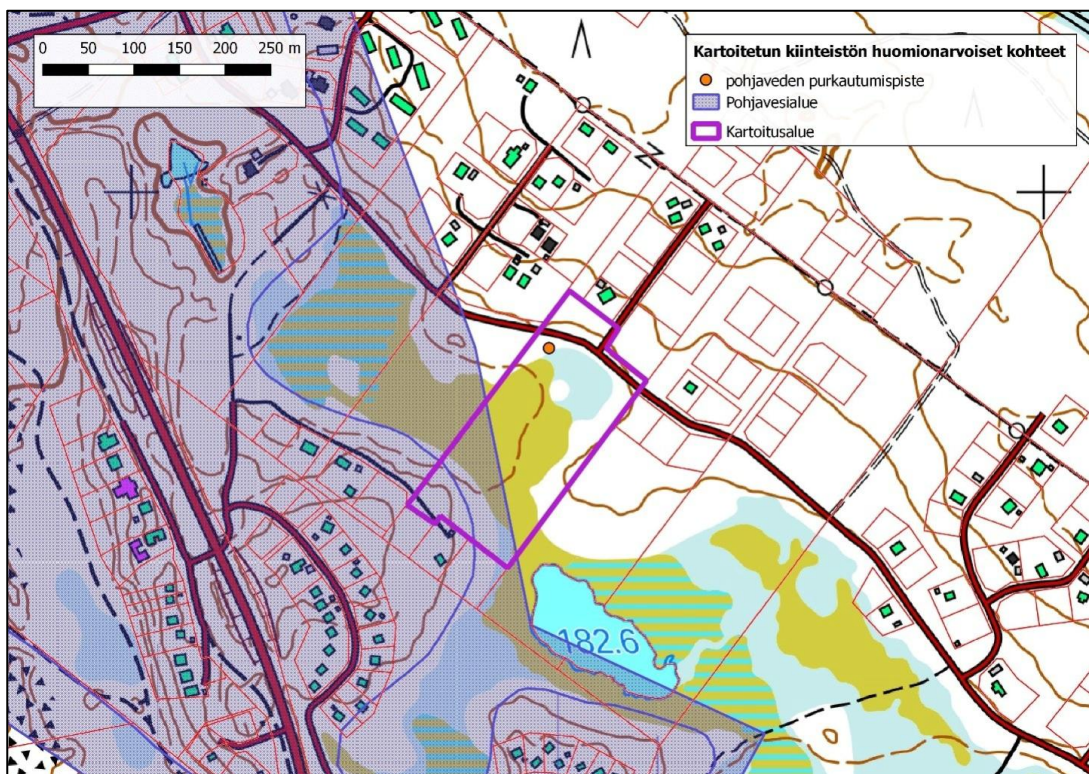


Kuva 10. Korteselkä (2.luokka) -pohjavesialue. Liiteri 2/2025.



Kuva 11. Kortonselkä -pohjavesialueen sijainti suunnittelualueella. Liiteri 5/2026.

Kaavan luontoselvityksessä (Kangas 2024) pohjavedestä on todettu seuraavaa: ”Pohjavesialuerajauksen sisällä ei havaittu lähteitä tai tihkupintoja. Sen sijaan kartoitusalueen pohjoisoassa havaittiin jonkinlainen pohjaveden purkautumispiste (Kuva 6). Kohde ei ollut vesilain 11 §:n mukainen kohde, sillä sen luonnontilaisuus on voimakkaasti muuttunut lähellä olevan maantien ojien kaivamisen myötä.”



Kuva 12. Ote luontoselvityksestä Kangas 2024.

Luontoselvityksen (Kangas 2024) suositusten mukaan pohjavesialue ei estä lomarakentamista. Pohjaveden purkautumispisteen välittömään läheisyyteen ei kuitenkaan suositella rakentamista. Alueella oleva suo ei ole luonnontilainen, mutta se tuo

luonnon monimuotoisuutta alueelle ja avosuon puustoton alue tuo maiseman paremmin esille. Avosuoalueella on merkittävyyttä vesilinnuille ja kahlaajille.

Maisemakuva

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



Kuva 13. Ote maisema-alueesta Pyhätunturin maisemat, s. 50–53. Eteläinen Lappi, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021. Syke 2/2025.

Valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta Pyhätunturin maisemat -inventoinnissa todetaan, että:

”Pyhätunturin voimakaspiirteinen tunturijakso näkyy moniin ympäröiviin kyliin kauko- maiseman kiinnekohtana ja maamerkkinä. Alueen korkein huippu on noin 380 metriä Pyhäjärven yläpuolelle nouseva Noitatunturi, joka on ollut aikoinaan metsäsaamelaiden 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 luonnontila- laisena, ja 1900-luvun alun savotta-alueille on kasvanut uutta metsää. Ainutlaatuisten maisemiensa, merkittävän suoluonnon sekä vaikuttavan geologiansa ansiosta Pyhätunturi on suosittu vaelluskohde. Pyhätunturin ympäristön loma-asutus on kes- kittynyt 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 mökki- asutusta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty puuta ja ka- tot ovat harjakattoisia. Rakennukset ovat pääosin puolitoista kerroksisia. Alueen lä- histöllä on vielä rakentamattomia tontteja.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee matkailukeskuksen tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijait- sevat noin reilun kahden kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Myös työpaikkatoi- minnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä sekä myös laajemmin Pyhätunturin alueella. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös Pyhä- tunturin monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistyksineen, kuten mm. laskettelurinteet, hiihto-, pyöräily- ja lumikenkäilyreitit sekä frisbeegolfrata ja pulkkailualueet. Myös Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee suunnittelualueen lä- heisyydessä, jossa sijaitsee monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kaavan mukaisten katualueiden Kortekankaantien ja Sauk- kotien varrella. Näiden tieyhteyksien kautta on pääsy yleiselle maantielle, Pyhän- tielle.

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 saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkojen sijoittuminen alueelle täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja kehittäisi Pyhän matkailualueen loma-asumisen alueita hyvillä rakentamisen alueilla. Alue sijaitsee lähellä Pyhän matkailualueen keskustaa, jolloin aluetta voidaan kehittää laadukkaaseen loma-asumiseen lyhyen välimatkan päässä olevista palveluista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 7.12.2023 § 450 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, työnteekoon 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 24.7.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.7. – 23.8.2024 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 1 mielipide. Alla esitetty mielipide:

Mielipide 1.

Nyt vireille tullut asemakaava on laadittava MRL 54 §:n edellyttämällä tavalla. Mahdollisen rakentamisen sijoittumista alueelle tulee tutkia ainoastaan rakentamiseen hyvin soveltuvilla alueilla OAS:ssa kirjatulla tavalla. Myöskin niin, että vaikutukset olemassa olevaan ympäristöön ja alueella toteutuneeseen rakentamiseen todella huomioidaan. Alueen maisema ja luonnonarvot on turvattava ja kaavan tavoite ei voi olla pelkästään täydennysrakentaminen sille sopimattomiin paikkoihin

Vastine:

Kaavoituksen aloitusvaiheen mielipiteistä ei laadita varsinaisia vastineita, vaan mielipiteet huomioidaan kaavan valmistelussa.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 2.4. – 2.5.2025. Valmisteluaineistosta annettiin lausuntoja 6 kpl ja mielipiteitä 3 kpl.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 29.10. – 28.11.2025. Kaavaehdotuksesta annettiin lausuntoja 5 kpl ja muistutuksia 1 kpl.

Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausuntoja. Lausuntojen yhteenvedot sekä niihin annetut 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)

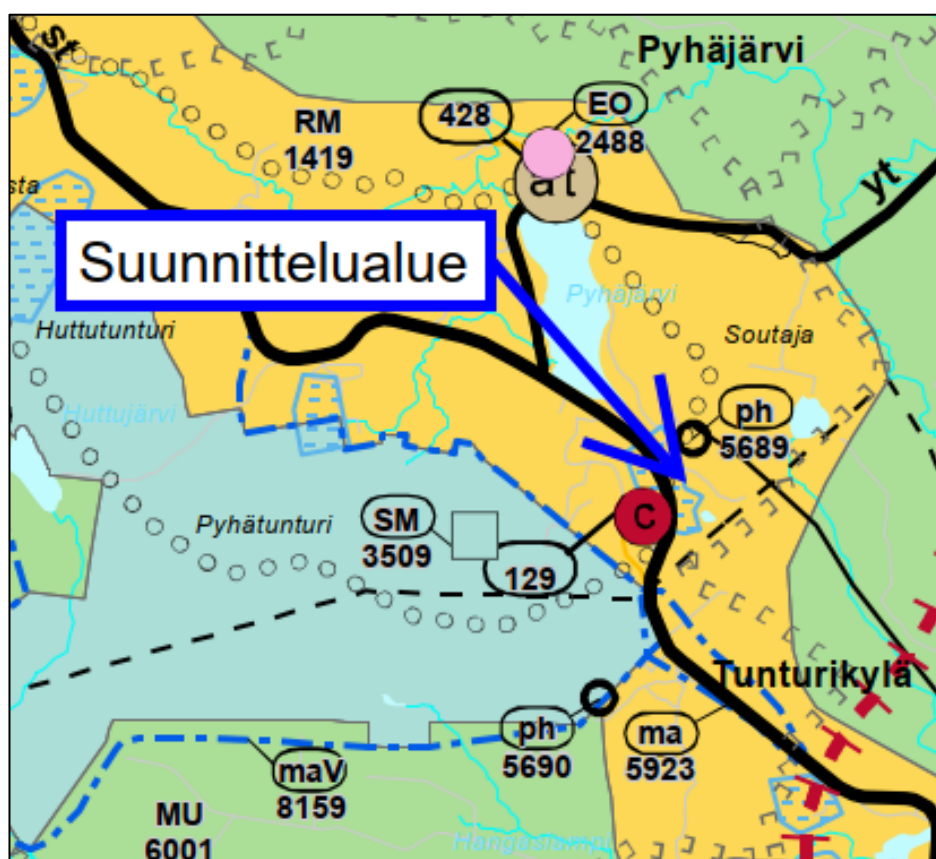
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- 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 16. Ote 21.9.2022 voimaan tulleesta Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

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

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

	TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. <i>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.</i>
--	--

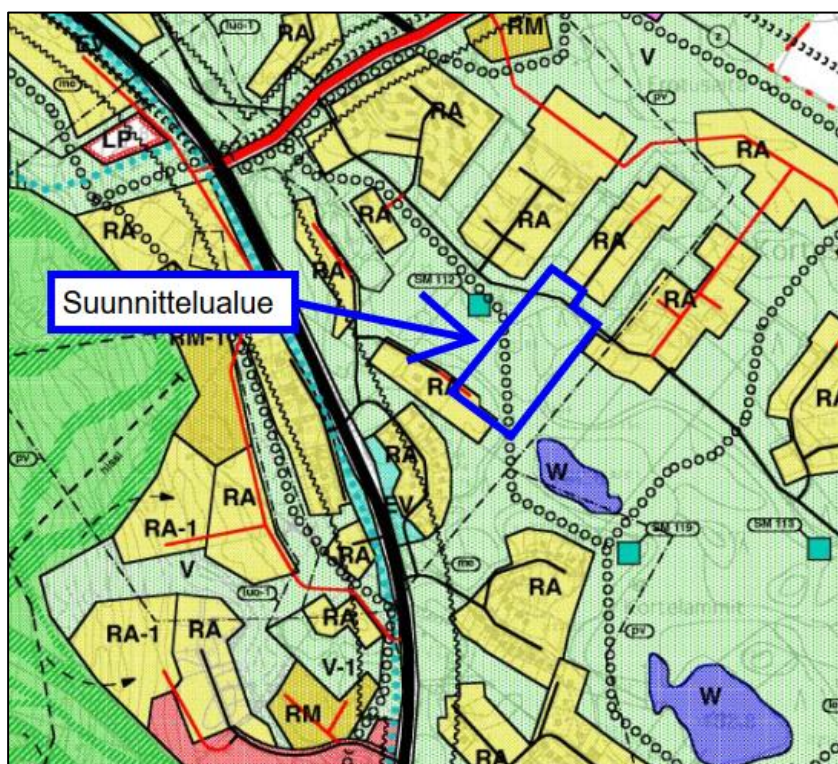
KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

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



Kuva 17. Ote voimassa olevasta (10.11.2005) yleiskaavasta, jossa likimääräinen suunnittelualueen raja.

- RA** 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 rakennuksen 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.
- V** 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 rakennuksen 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.
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
- TÄRKEÄ (I) TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA (II) POHJAVESIALUE
- Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8 § ja VL 1:18 §)

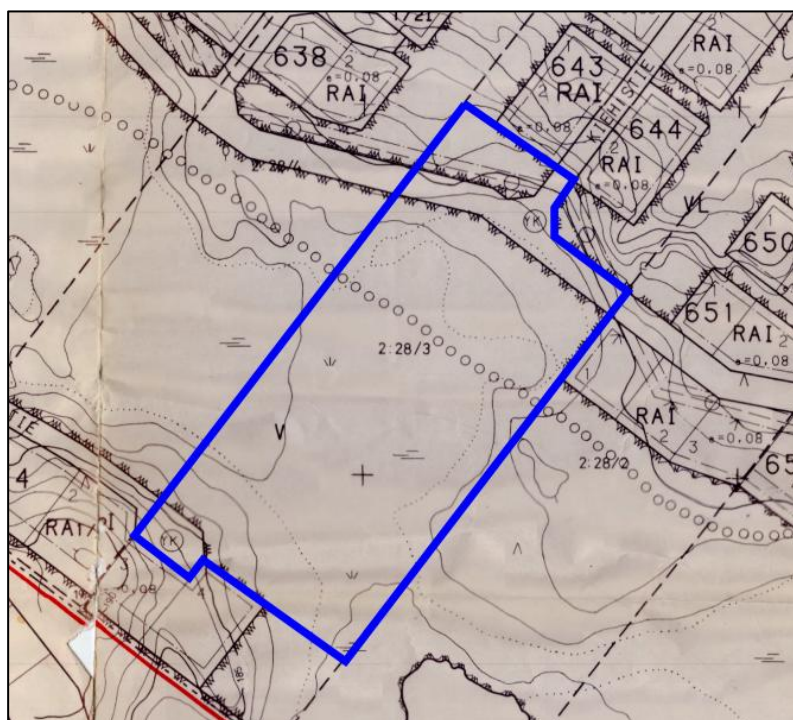
YLEISMÄÄRÄYKSET

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa Pyhäjärven rantakaava, Kortteselän alue, hyväksytty vuonna 1989, jossa alueelle on osoitettu virkistysaluetta (V) ja katualuetta. Lisäksi alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.



Kuva 18. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (1989), johon suunnittelualue on rajattu.

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 valmista 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.

Luonto

Alueen voimassa olevassa rantakaavassa on osoitettu laajoja lähivirkistysalueita ja asemakaavan muutoksessa supistetaan lähivirkistysalueiden aluevarauksia kokonaisuutena arvioiden vähäisesti. Asemakaava-alueella säilyy lähivirkistysalueita (VL) noin 81,7 %: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 luontoinventoinnin yhteydessä erityisiä luontokohteita.

Alueen 2. luokan pohjavesialueen turvaamiseksi annetaan seuraavat kaavamääräykset:

- Alueella sijaitsee 2-luokan pohjavesialue. Alueen rakentamisessa ja kaikessa toiminnassa tulee varmistua siitä, että pohjavedelle ei aiheudu pilaantumisen vaaraa. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella ei sallita energiakaivoja.
- 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.

Lisäksi kaavakartalle osoitetaan:

- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Korteselmä.

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.
- Sähkölínjat 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 liikennemääriin asemakaavamuutos vaikuttaa vähäisesti, johtuen uusien rakennuspaikkojen aiheuttamasta vähäisestä liikenteestä. Liikenne on kuitenkin jo alueelle tyypillistä loma-asumiseen liittyvää ajoneuvoliikennettä.

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, viivyttämiseen, 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. Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä.

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 loma-asuntojen käyttäjiä. Vuodepaikkojen kasvu edistävää 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, 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 ei ulotu melualueille.

Arkeologia

Asemakaavassa on huomioitu arkeologisen inventointi (Karhapää ja Koskinen 2024). Alueella ei ole todettu arkeologia kohteita.

Muut vaikutukset

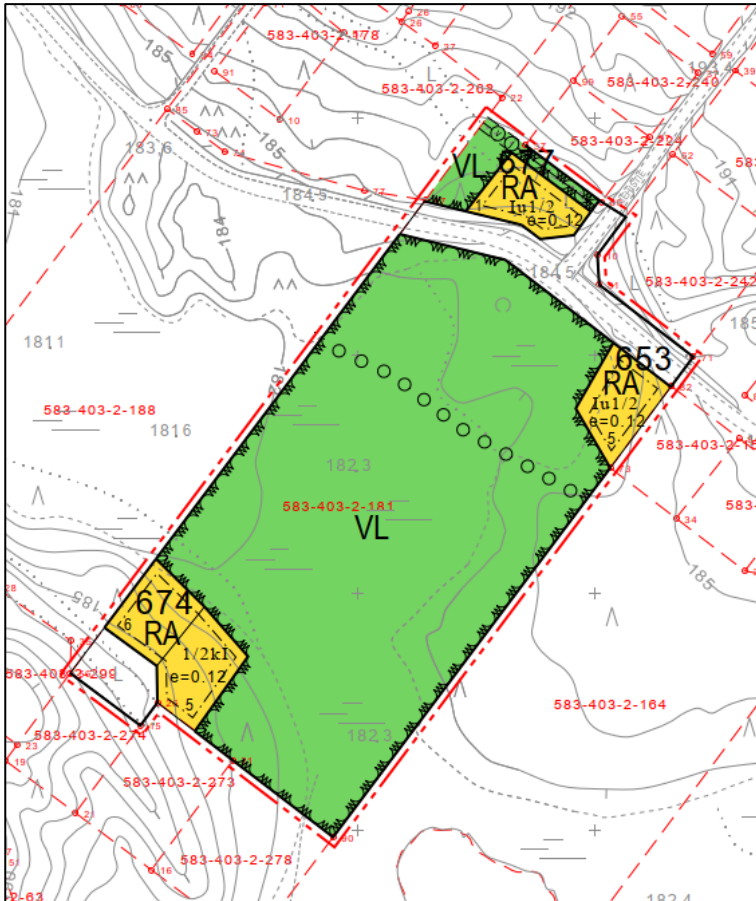
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.2 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.5.3 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

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



Kuva 19. Kaavaluonnos 13.2.2025.

4.5.4 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,54 ha, johon osoitetaan kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 653 ja 674.

RA

Loma-asuntojen korttelialue. Kortteliin 653 on osoitettu 1 rakennuspaikka ja kortte-liin 674 on osoitettu 2 rakennuspaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pyhän matkailualueen kaupallisten palveluiden lähialu-eella.

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
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Asemakaavalla mahdollisesta asuntorakentaminen kehittyvällä matkailukeskusten alueella. Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa oleva infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella. Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksellä edistetään hulevesien käsittelyä. Asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta eikä ekologisten yhteyksien säilymistä. Asemakaavaa on laadittu luontoselvityksen suositusten mukaisesti.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta	Asemakaavassa kaava-alueen lähivirkistysalueita supistetaan, mutta kaava-alueelle sekä sen lähiympäristöön jää edelleen riittävästi virkistysalueita sekä viheryhteyskäytäviä. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee myös retkeilyyn ja virkistykseen sopivia talvi- ja kesäretkeilyreitistöä sekä muita Pyhän matkailualueen virkistyspalveluita.
---	---

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 voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa alueet on osoitettu virkistysalueiksi.

Asemakaavoitettavat rakennuskortteleiden alueet eivät merkittävässä määrin ole palvelleet alueen virkistyskäyttöä, koska alueen läheisyydessä, kaavoitettavan alueen ulkopuolella on reittiverkostoa, joiden kautta alueen käyttäjät kulkevat käytössä oleville muille virkistysalueille. Yleiskaavan mukaisina virkistysalueina suunnittelualue on palvellut enemmänkin rakentamisen väljyyden osoittamisena.

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-alueita.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Asemakaavassa hyödynnetään yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä vajaakäytöllä olevaa maa-alueita 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 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.

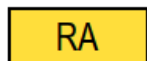
Asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi kaava-alueella sekä sen lähiympäristössä.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamääräykset:



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

674

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

1/2kl

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

lu1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.12

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



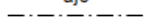
Katu.



Ulkoilureitti.



Ajoyhteys.



ajo

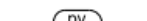


Johtoa varten varattu ohjeellinen alueen osa.
v=vesijohto j=jätevesi



hule

Ohjeellinen hulevesien käsittely-/viivytysalue.



pv

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
Korttelialue



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.

Sähkölinjat ja tietoliikennekaapeloinnit on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RA-alueille 2 kpl / huoneisto

Alueella sijaitsee 2-luokan pohjavesialue. Alueen rakentamisessa ja kaikessa toiminnassa tulee varmistua siitä, että pohjavedelle ei aiheudu pilaantumisen vaaraa. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella ei sallita energiakaivoja.

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

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavam muutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

7.9.2025, päivitetty 4.6.2026

Johanna Ilola-Pesonen
insinööri (AMK)