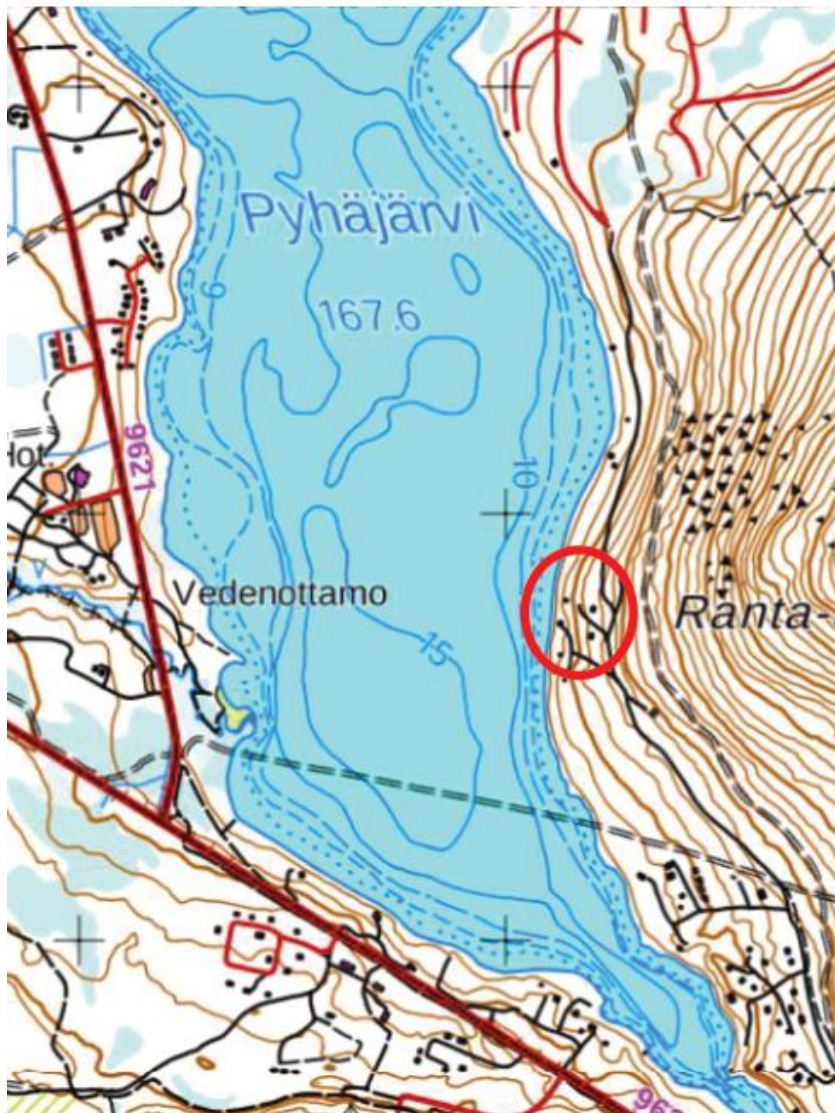


PELKOSENNIEMEN KUNTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS PYHÄTUNTURI / OSA-ALUE C SOUTAJAN RANNAN ALUE

Pyhätunturin matkailualueella korttelissa 582 kiinteistöjen 583-403-77-1, 583-403-77-45 ja 583-403-77-46 alueilla

KAAVASELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueen läheisyydessä Pyhäjärven rannalla.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos osa-alueella C Pyhäjärven ranta-alueella. Kaavalla muutetaan korttelin 582 tonttien 1 ja 4 rakennusoikeuksia.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on 25.8.2014 tehnyt päätöksen kaavahankkeen käynnistämisestä.

Maanomistaja ja kunta ovat 9.12.2016 tehneet kaavoitus sopimuksen.

Kaavahanke on kuulutettu vireille tulleeaksi sanomalehti Kotilapissa 2.8.2018 ja hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavan muutosluonnosten valmisteluvaiheen kuuleminen on pidetty 3.8 – 3.9.2018.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä **täydenty myöhemmin** .

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt **täydenty myöhemmin**

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

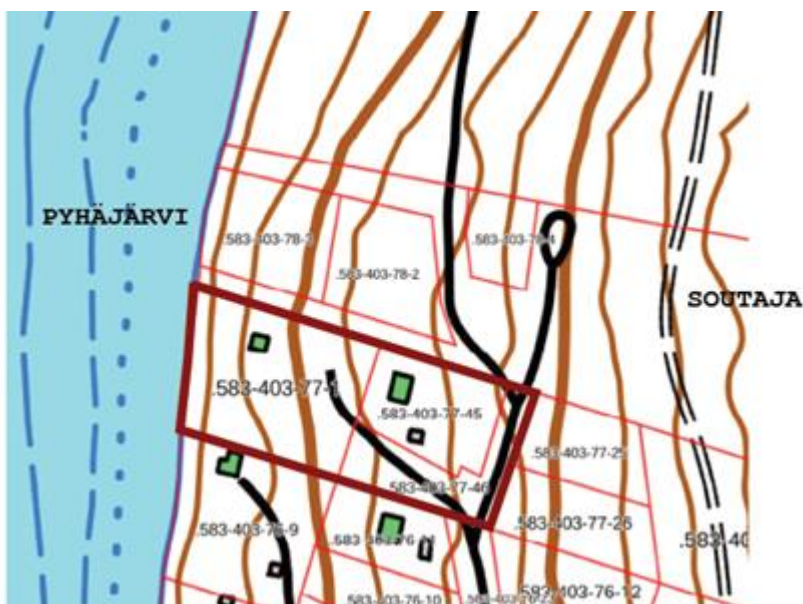
Alueen rakentuminen tapahtuu sitä mukaan, kun maanomistajat myyvät tontteja rakentajille. Alueen kunnallistekniikka on pääosin valmis.

2.3 Maankäyttösopimus

Kunta ja maanomistaja tekevät maankäyttösopimuksen sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Muutosalue sijaitsee Pyhäjärven rannalla Soutajan alueella. Ympäriällä on harvahkoa loma-asutusta.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueen läheisyydessä Pyhäjärven rannalla Soutajan rinnealueilla. Pyhän ydinalueelle on rakennettu n. 2 000 m²:n suuruinen liikerakennus, jossa on sekä päivittäistavaran kauppaa että muita matkailukeskuksen toimintaa liittyviä palveluja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Muutosalue on pääosiltaan rakennettua aluetta eikä alueella ole jäljellä luonnontilaisia alueita.

Vesistö

Kaava-alue rajoittuu Pyhäjärveen.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alueella ei ole maa- tai metsätalousalueita.

Muinaismuistot ja uhanalaiset kasvit

Alueilla ei ole kivekautisia muinaismuistoja eikä luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu Pyhätunturin matkailukeskuksen alueeseen. Ydinalueelle on rakennettu Pyhän liikekeskus, 1953 m²:ä, pelastuslaitos, matkailua palvelevia sekä teollisia rakennuksia Pyhäjärventien itäpuolelle.

Suunnittelualueen läheiset Soutajan rinnealueet ovat tyypillistä harvahkoa loma-asuntoaluetta.

Taajamakuva

Pyhätunturin ydinkeskusta on osa pienen lomakaupungin taajamaa, jolla varsinkin liikekeskuksen läheisyydessä suurin osa tonteista on rakennettu. Tonttialueet ovat pääsääntöisesti hyvin hoidettuja. Soutajan rinnealueilla rakennuskanta on harvahkoa, mutta Pyhäjärven ranta-alueilla hieman tiiviimpää.

Palvelut

Pelkosenniemen kunnan palvelut ovat noin 20 kilometrin ja Kemijärven keskustan palvelut noin 50 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Pyhätunturin matkailualue nojautuu palvelujen osalta hyvin pitkälti alueen omaan palveluverkostoon. Alueella on liikekeskus, jossa on mm. päivittäistavarakauppa, pesula, kahvio, urheilukauppa. Alueella on runsaasti matkailuun liittyviä palveluja, mm. vuokraamo, hotelleja ja ravintoloita sekä ohjelmapalveluyrityksiä.

Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Pyhätunturin kansallispuisto. Reitistöjen osalta alue tukeutuu Pyhä-Luosto alueen reittiverkostoon.

Tekninen huolto

Kunta on rakentanut vesi- ja viemärijohdot ja pitää kunnossa myös alueen katuja. Koillis-Lapin Sähkö Oy on rakentanut alueelle sähköhuollon. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus

Muutosalueen maat ovat yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

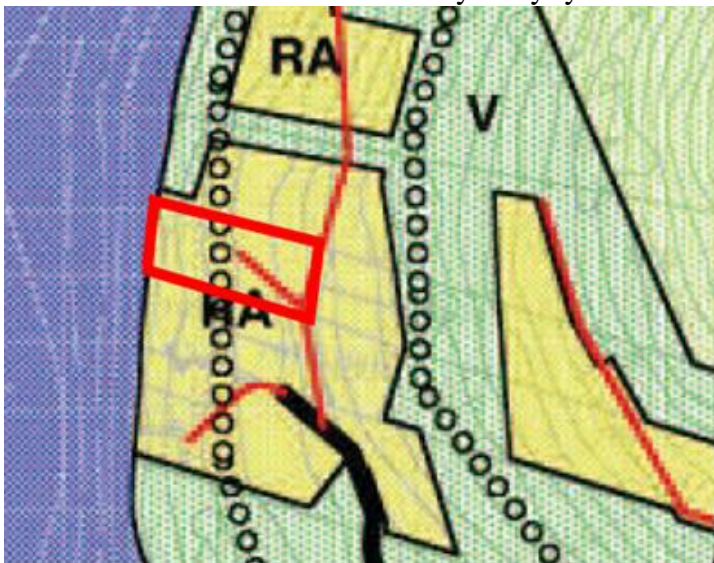
Maakuntakaava



Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailutoimintojen alueeksi RM1419. Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaava ei yksilöi tarkemmin, mitä toimintoja alueelle voidaan sijoittaa, vaan tarkempi suunnittelu toteutetaan yleis- ja asemakaavalla.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 10.11.2005 hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava



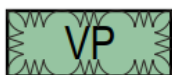
RA Loma-asuntoalue

Asemakaava

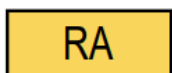
Asemakaava on hyväksytty 22.6.2006



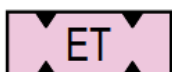
Kaavamerkintöjen selityksiä:



Puisto.



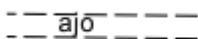
Loma-asuntojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

140

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Ajoyhteys

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelissa 582 kiinteistöjen 583-402-77-1, 583-402-77-45 ja 583-402-77-46 alueille on hakemuksen mukaan pyydetty tarkistamaan tonttien 1 ja 4 rakennusoikeuksia vastaamaan ympäröivien tonttien tehokkuuksia.

Kaavamuutos on vaikutukseltaan vähäinen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on lähtenyt käyntiin maanomistajan kirjallisesta pyynnöstä.

Tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen kaavoituksen aloittamisesta 25.8.2014.

Kaavoitussopimus on allekirjoitettu 9.12.2016.

Kunta ja maanomistaja tekevät maankäyttö sopimuksen sen jälkeen kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä ja valmisteluvaiheen kuuleminen on ollut 3.8 -3.9.2018, jolloin ei jätetty mielipiteitä taikka annettu lausuntoja hankkeesta.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä **täydenty myöhemmin**

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta tiedotetaan tarpeellisia viranomaistahoja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on sisällytetty Pyhä-Luosto matkailualueeseen (RM 1419).

Aluekuvauksen mukaan ”Alueelle kehitetään selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen”.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Alueen yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tarjota rakentajille tontteja, jotka luontevasti liittyvät jo rakennettuihin asunto- ja palvelualueisiin sekä sijaitsevat teknisen huollon ja katuverkoston kannalta edullisesti.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista

alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Itä-Lapin maakuntakaavaa ja alueen yleiskaavaa laadittaessa on valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettu huomioon niin kuin em. laki edellyttää.

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on varattu osaksi Pyhä-Luosto matkailualue, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla.

Pyhätunturin alueelle laadittu oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa tarkemmin asemakaavatasoista suunnittelua ja yleiskaavan tavoitteet ja periaatteet tulee huomioida tarkemmissa asemakaavoissa. Kaava vastaa yleiskaavan mukaista rakennetta.

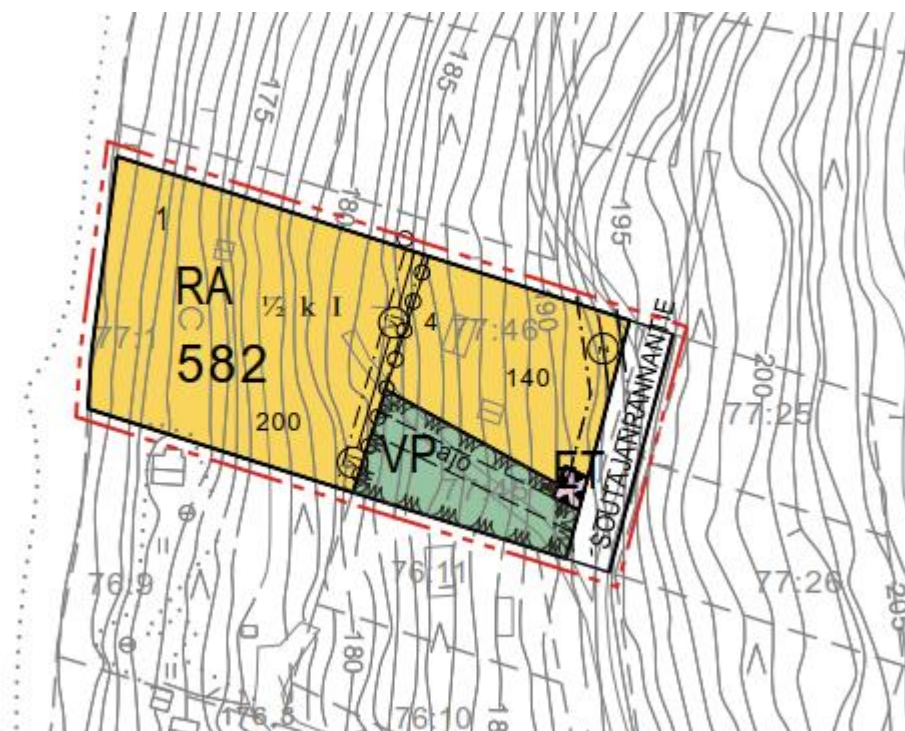
Lähialueen asemakaavojen tavoitteet

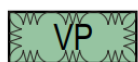
Lähialueet on kaavoitettu pääosin lomarakentamiseen.

4.5 Asemakaavaratkaisu

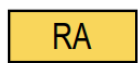
4.5.1 Asemakaavan kuvaus

Korttelin 582 tonttien 1 ja 4 rakennusoikeuksia korotetaan maanomistajan hakemuksen mukaisesti. Tontin 1 rakennusoikeus korotetaan 200 ja 140 kerrosneliömetriin tontilla 4.





Puisto.



Loma-asuntojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

140

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Erillisellä kaavamääräyksellä on katujen rakentaminen ja kunnossapito määrätty maanomistajien hoidettavaksi.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja valmisteluvaiheen kuuleminen on ollut 3.8 – 3.9.2018, jolloin ei annettu lausuntoja eikä tehty muistutuksia kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä **täydentyä myöhemmin**

Asemakaavaratkaisun valinta

Lopullinen kaavaratkaisu on valmisteluvaiheen luonnoksen mukainen eli lomarakennustonttien koko ei muutu kaavamuutoksessa, tonttien rakennusoikeuksia muutetaan hakemuksen mukaisesti.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

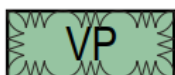
Palvelut

Kaavan muutosalue liittyy Pyhän matkailukeskuksen muuhun toimintaan ja tukeutuu muiden palvelujen osalta Pyhän alueen palveluverkoston.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

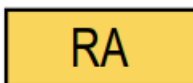
Rakennetussa ympäristössä kaavan toteuttamisesta eli rakennusten suunnittelusta, rakentamistavasta sekä liittymien, pihojen ja istutusten toteuttamisesta riippuu ympäristön laatutavoitteiden toteutuminen.

Aluevaraukset



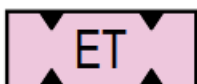
Puisto.

0.1292 ha



Loma-asuntojen korttelialue.

0.7672 ha



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

0.0061 ha

Kadut 0.0782ha

Korttelialueet

Asemakaavamääräyksissä on annettu tarkempia määräyksiä mm. rakentamisen maisemoinnista. Kunnan rakennusvalvonta ohjaa rakentajia hyvään ja ekologisesti terveeseen rakentamiseen.

Tekninen huolto

Kaavaan on osoitettu aluevaraus sähköjohtoa varten.

Koska alue tulee kuulumaan vesihuoltoyhtiön toiminta-alueeseen, ovat rakennettavat rakennukset velvolliset liittymään yhtiön rakentamaan vesi- ja viemäriverkoston.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutokset lisäävät jo olemassa olevaa tonttivarantoa. Ko. alueelle ei siten ole tarkoituksenmukaista kaavoittaa alueita, joille pitää rakentaa pitkästi uutta kunnallistekniikkaa. Kunnan tavoitteena tulee olla jo olemassa olevan verkoston mahdollisimman hyvä käyttöaste.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen rakentaminen muuttaa maisemarakennetta ja -kuvaa. Metsämaisema muuttuu rakennetuksi alueeksi. Kaavan toteuttamisella ei ole sanottavaa vaikutusta alueen pienilmastoon.

Vesistöön ja vesitalouteen ei kaavan toteuttamisella ole myöskään vaikutusta.

Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamääräykset ovat tyypillisiä loma-asuntoalueilla yleensä käytettyjä määräyksiä. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.

Alueen rakennuspaikat ovat velvolliset liittymään kunnalliseen verkostoon, mikäli vesihuolto-yhtiö alueen toiminta-alueeseen ottaa.

Asemakaavamääräykset

Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali ja värisävy.

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pilariperustuksen aukot on verhottava.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin tai korttelin rajasta.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

Rakennuspaikat ovat velvollisia liittymään alueelle rakennettuun vesi- ja viemäri-verkostoon. Jos rakennusta ei korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemärillä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Jätevesiä ei saa imeyttää maaperään.

Maanomistajat tai -haltijat vastaavat katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta maankäyttö- ja rakennuslain 91 §n mukaisesti.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RA-alueille vähintään 2 kpl / lomahuoneisto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaan toteuttamisvastuu lomarakennusalueilla voidaan siirtää kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan taikka osittain maanomistajalle taikka –haltijalle. Suunnittelualueeseen on sisällytetty ko. määräys.

Kemijärvi 30. marraskuuta 2018

Kaupungeingeodeetti Tapio Pöyliö