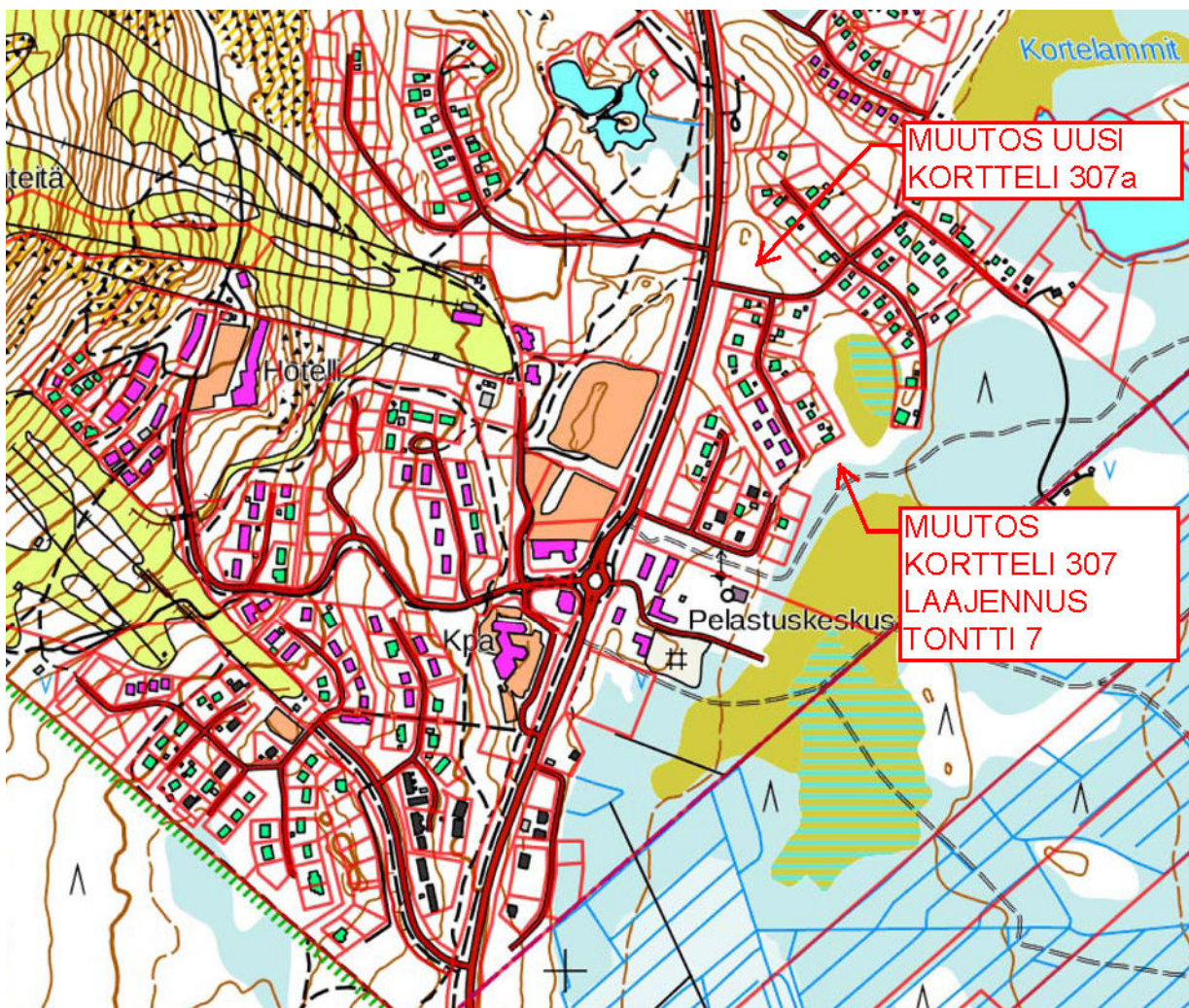




**Pelkosenniemi
Pyhän asemakaava
Osa-alue, Pyhjärvi**

**Pyhjärven ranta- asemakaavan muutos asemakaavaksi
Kortteli 307 ja 307a**

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS Kaavaehdotusvaihe (MRA 27§)
08.05.2020**



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pelkosenniemen kunnan, Osa-alue A1,
Pyhätunturi,
Pyhäjärven ranta-asemakaavan muutos asemakaavaksi.
Kaavanlaatija: Seitap Oy, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

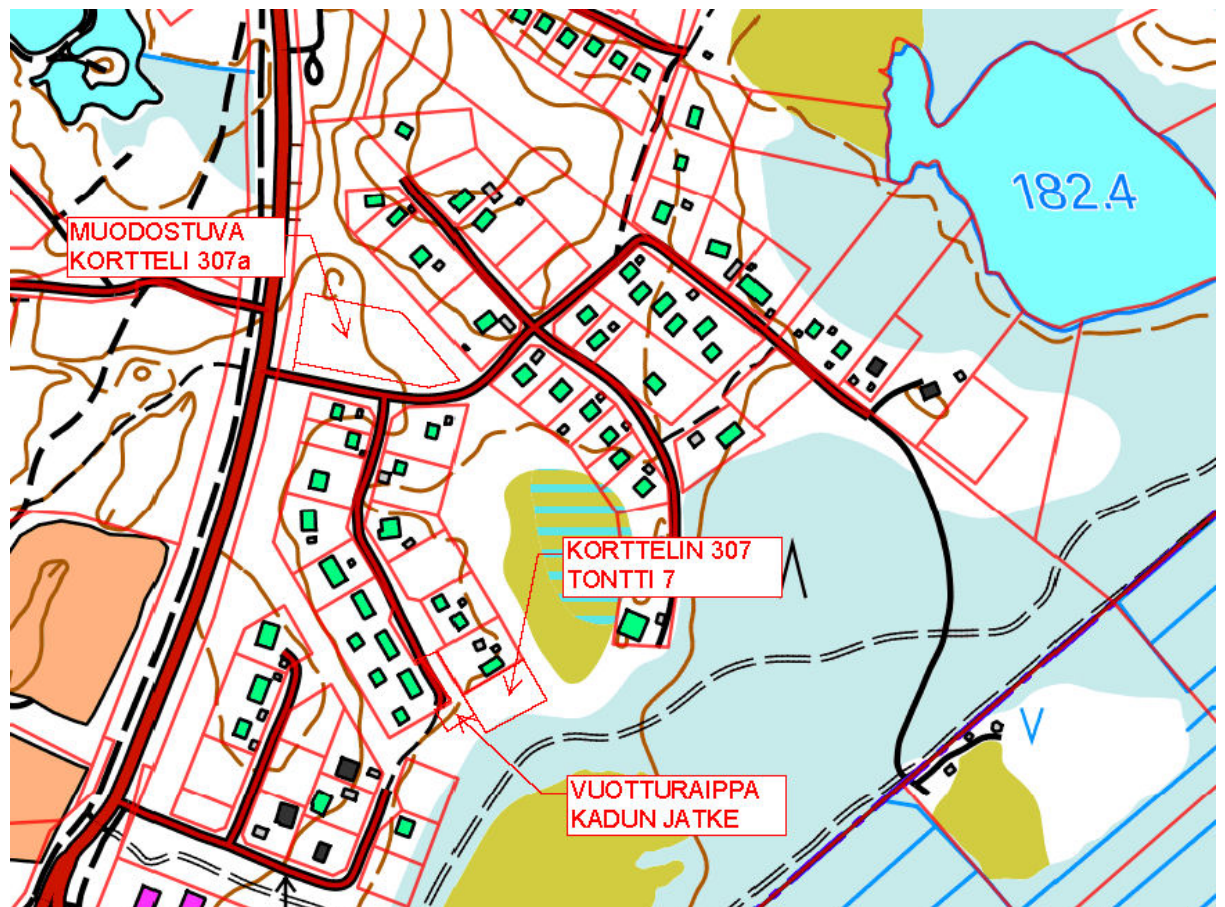
Vastaava kaavoittaja Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

Päätökset:

- Pelkosenniemen kunnanhallitus, §151 / 18.06.2019.
- Kaavan vireilletulo on kuulutettu 19.9.2019
- Vireilletulon aikainen kuuleminen 20.9. – 21.10. 2019
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 20.3. – 20.4.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutettava kortteli sijaitsee lähellä Pyhätunturin keskusta. Muutettavien kohteiden sijainti ilmenee kansilehdeltä ja tarkemmin alla olevasta kartasta.



1.3 Kaavan muutoksen tarkoitus

Vireilletulon vaiheessa kaavoituksen tavoite määriteltiin seuraavasti: Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin keskeisellä alueella laskettelurinteiden kohdalla Pyhä-Luosto maantien vastapuolella. Kaavan muutoksella on tavoitteena tutkia kaavan tehostamista näin keskeisellä alueella. Tavoitteena oli asemakaavoittaa kortteleihin 304, 305, 306 ja 307 lisää loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Muutosalueen kaava laaditaan asemakaavaksi.

Kaavaluonnosta valmisteltaessa todettiin, että kortteleiden 304, 305 ja 306 osalta ei ole peruteltua lisätä rakennuspaikkoja. Asemakaavoitettava alue rajoittui luonnosvaiheessa huomattavasti OAS:ssa esitettyä pienemmälle alueelle. Asemakaavaehdotus on laadittu valmisteluvaiheessa nähtävillä olleen kaavaluonnoksen mukaiselle alueelle muodostaen asemakaavan kortteliin 307 yhden uuden rakennuspaikan ja muodostaen uuden korttelin 307a.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo on kuulutettu 19.09.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kunnassa nähtävänä 20.9. – 21.10 2019. Vireilletulon vaiheessa yksi kaavoitettavan alueen naapuri esitti mielipiteitä kaavoituksesta. Mielipide on otettu huomioon kaavaluonnoksen valmistelussa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 20 .3. - 20.4. 2020 välisen ajan.

Kaavaluonnokseen esitettiin kaksi kirjallista mielipidettä ja siitä annettiin kaksi lausuntoa.

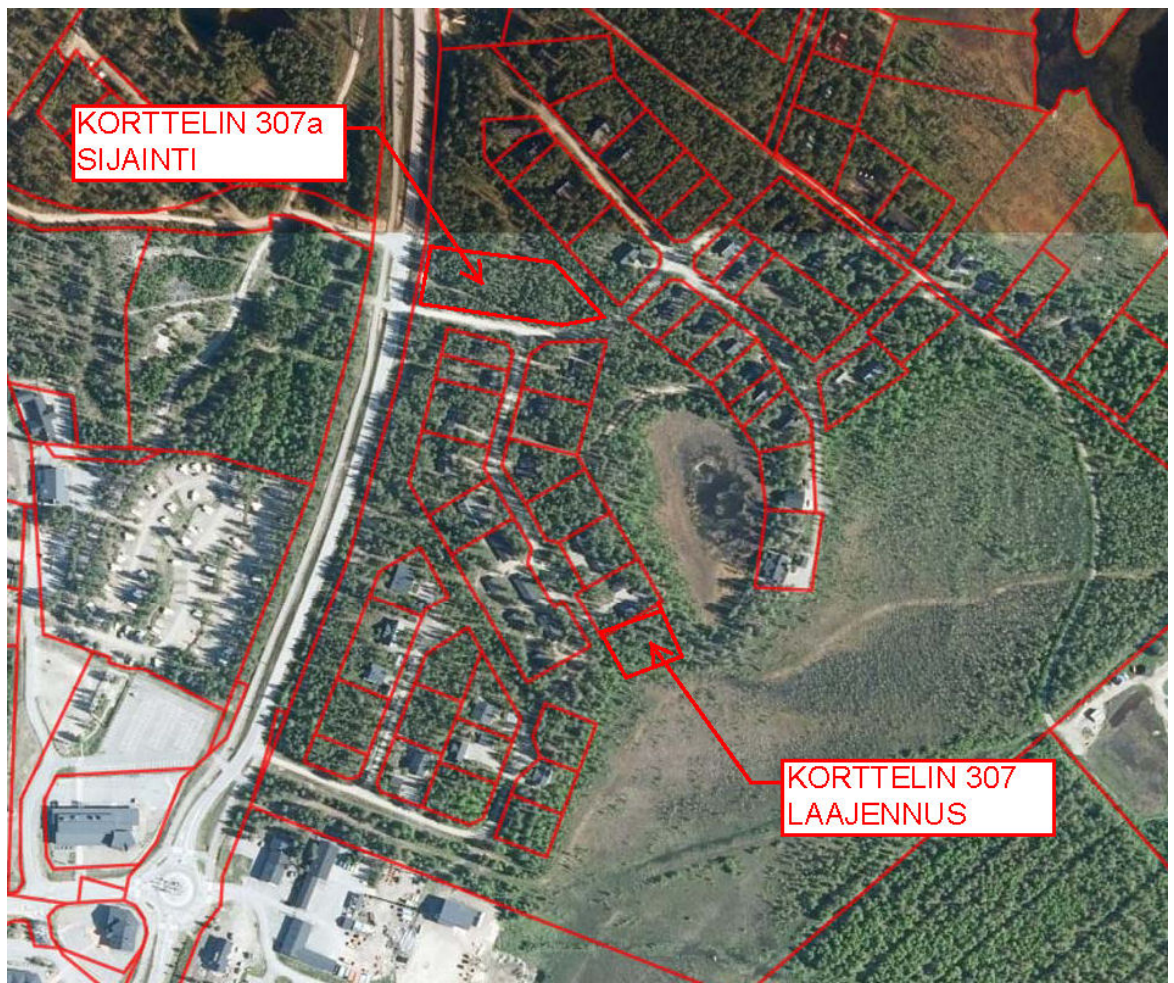
Asemakaavaehdotus asetetaan MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville xx.5. – xx.6 2020.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tällä Pyhäjärven ranta-asemakaavan muutoksella asemakaavaksi muutetaan korttelialueiksi lähivirkistysaluetta (VL), virkistysaluetta (V) ja pysäköintialuetta (LP). Muutettavat kohteet ovat luonnontilaista metsää.



3.1.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

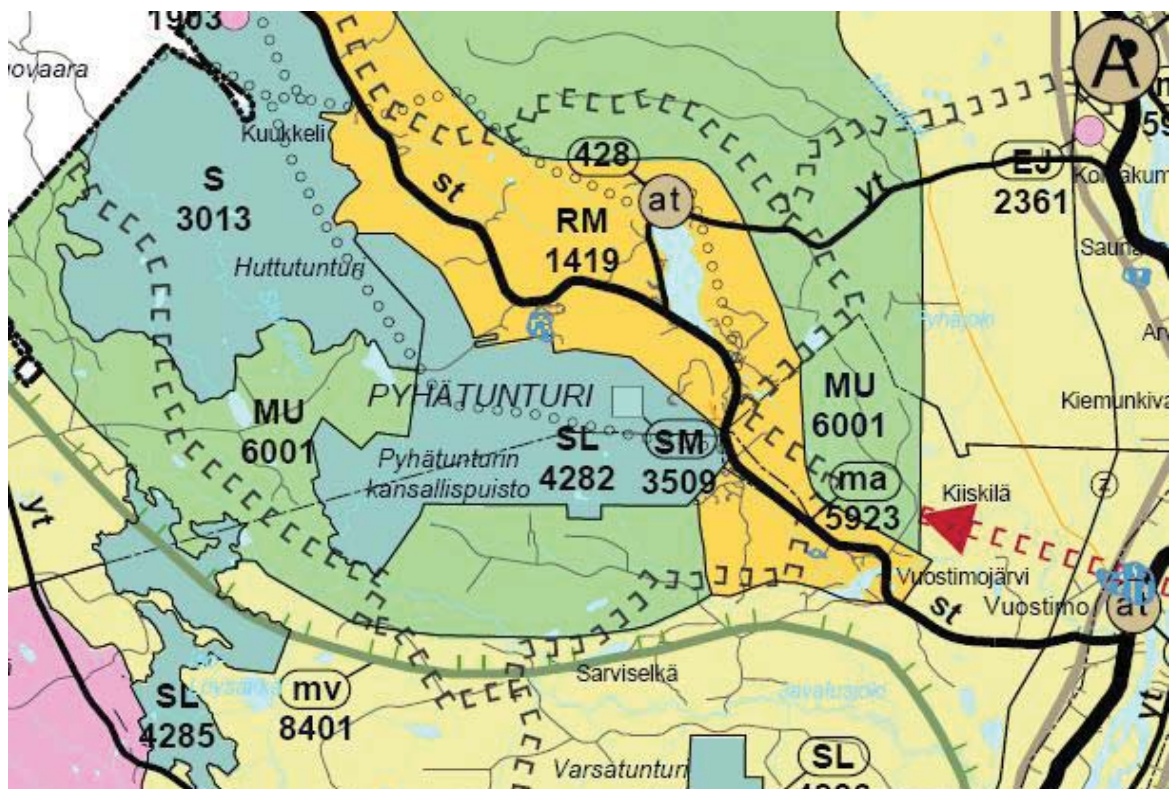
Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm:

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

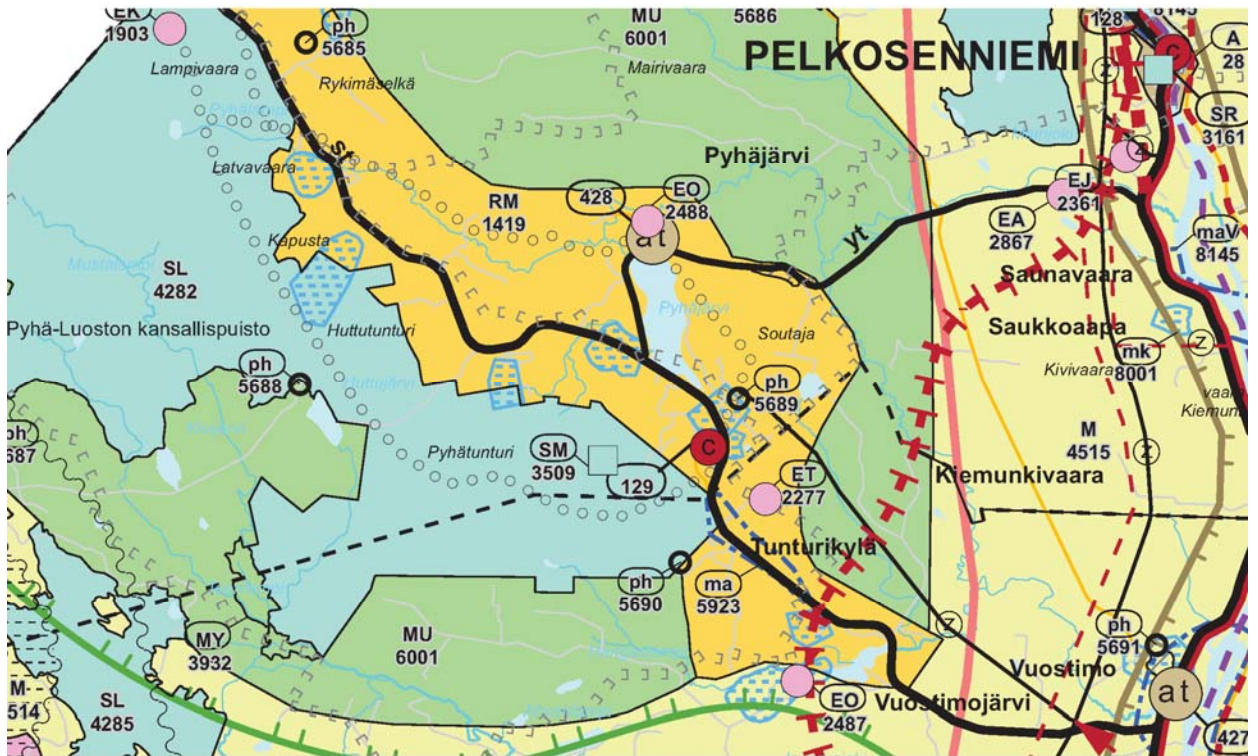
3.2.2 Maakuntakaava

Itä-Lapin maakuntakaava on vahvistettu 27.10.2004. Kaavoitettava alue sijoittuu Itä-Lapin maakuntakaavan RM 1419 alueelle.



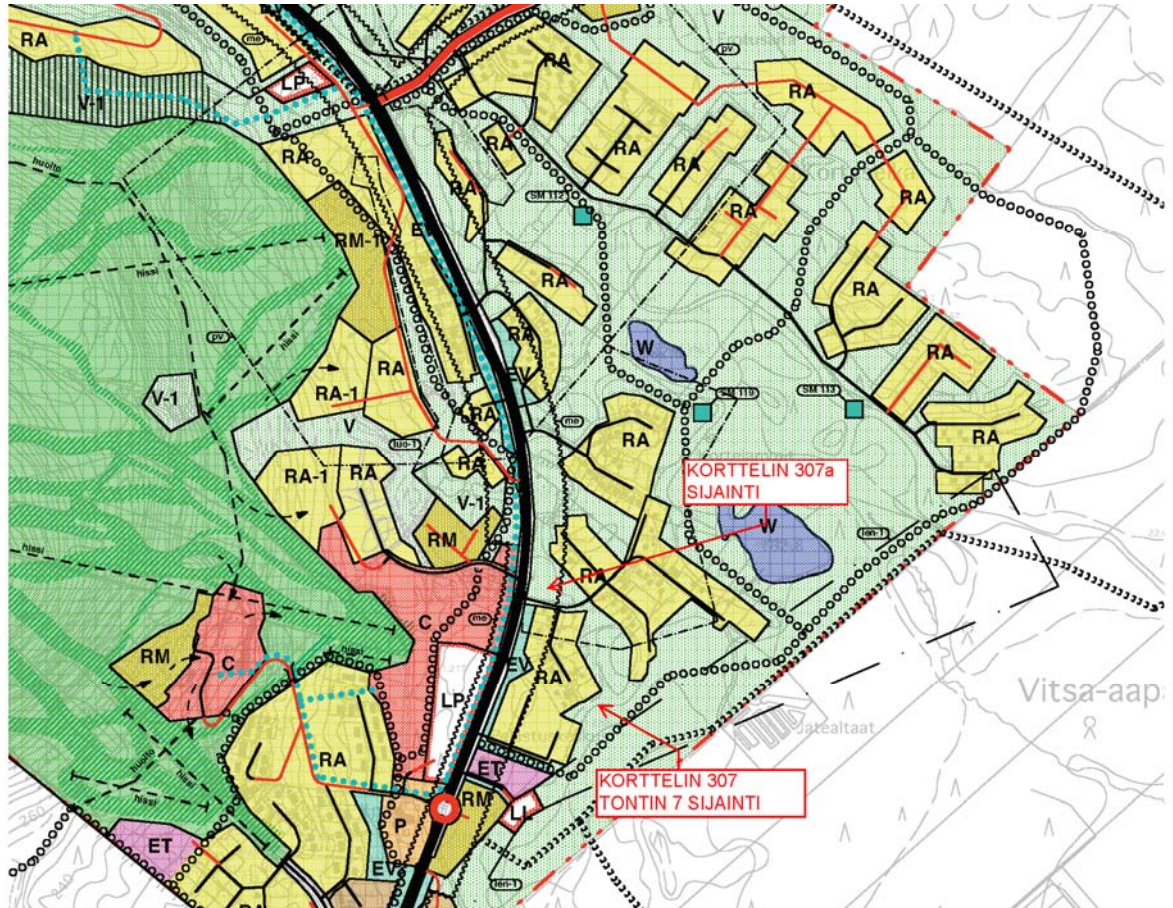
Maakuntakaavaa ollaan uudistamassa. Uuden maakuntakaavan kaavaehdotuksessa on sama aluevaraus Pyhätunturin alueella.

Kaavoitettava alue sijoittuu Maakuntakaavaehdotuksessa osoitetun Pyhätunturin keskustatoimintojen alueen (c 129) kohdalle seututien vastapuolelle.



3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005. Asemakaavoitettava alue, korttelin 307 uusi tontti 7 ja kortteli 307a sijoittuu yleiskaavan V-alueelle.



keus ei saa ylittää sektorin pituuskaitevuuden määräämää maksimikorkeutta.

VIRKISTYSALUE

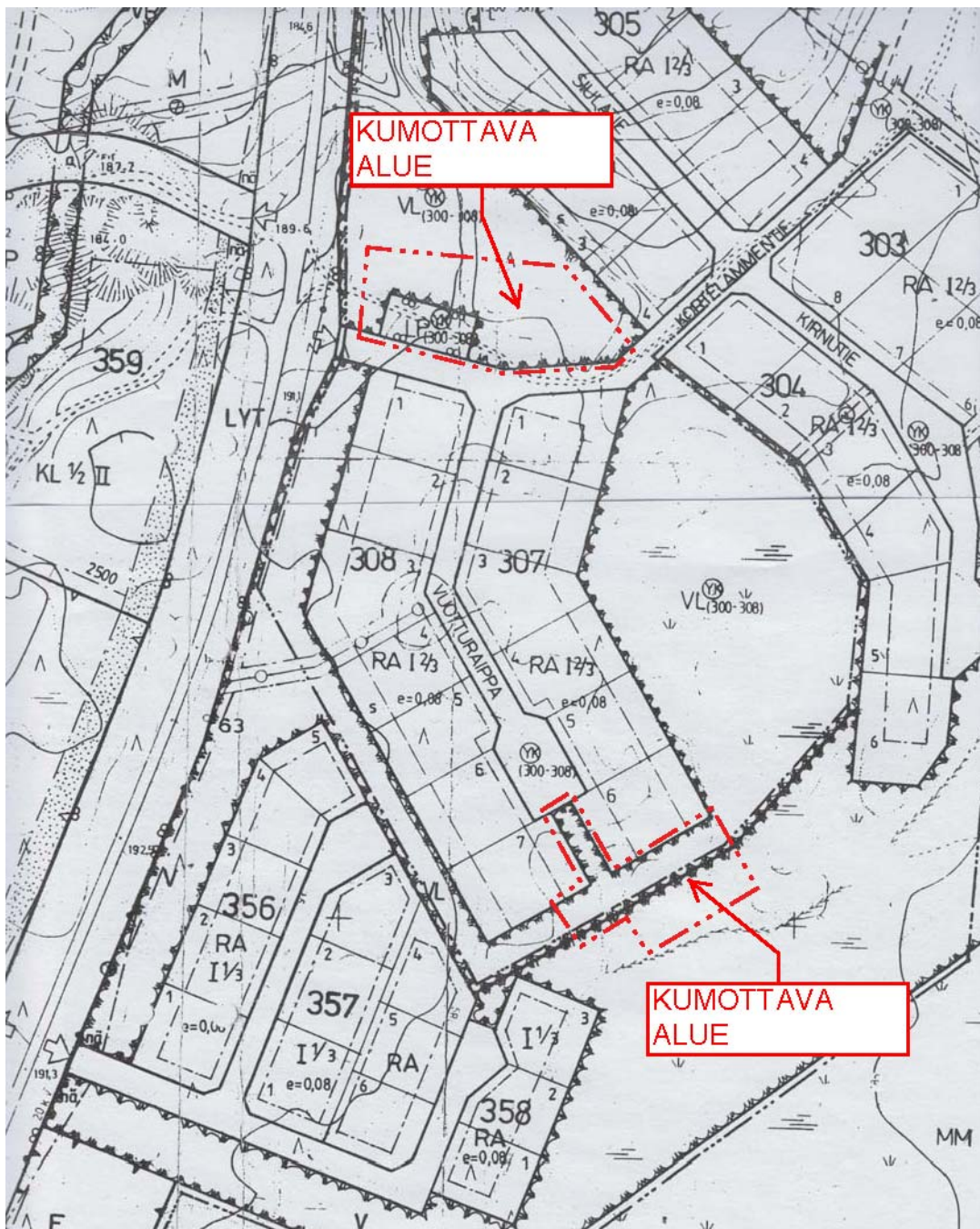
Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m² suuruisen rakennusten rakentaminen ulkoilu- 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.



3.2.4 Asemakaava

Muutettavalla alueella on voimassa ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaava kumotaan alla olevaan karttaan rajatuilta alueilta. Alueille laaditaan asemakaava.



4 ASEMAKAAVA

4.1 Asemakaavaehdotus

Korttelia 307 kaavalla esitetään jatkettavaksi yhdellä tontilla viereiselle virkistysalueelle niin, että virkistyskäyttö ja virkistysalueella sijaitsevan reitin käyttö turvataan. Kortteli 307 laajenee 0,17 ha, josta muodostuu yksi uusi rakennuspaikka, sille rakennusoikeutta 200 k-m².

Muutettavassa ranta-asemakaavassa on varattu pysäköintipaikka Korttelamenttien alkuun tien pohjoispuolelle. Aluevaraus on aikoinaan perustunut siihen, että ranta-asemakaavan tiestöä ei välttämättä pidetä aurattuna, vaan autot paikoitetaan tien alkuun. Nykyaikana kaavankin muuttuessa asemakaavaksi mainittu pysäköintialue on tarpeeton, sen kohdalle kaavaluonnoksessa osoitetaan uusi loma-asuntojen kortteli 307a, joka on pinta-alaltaan 0,43 ha ja siihen muodostuu kolme rakennuspaikkaa, kahdelle rakennuspaikalle rakennusoikeus 250 k-m² ja yhdelle 200 k-m², yhteensä siten 750 k-m².

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus muutettaessa ranta-asemakaava asemakaavaksi on korkeampi kuin muutettavassa ranta-asemakaavassa on loma-asuntojen korttelialueilla rakennusoikeutena käytetty. Alueen vanha ranta-asemakaava on ajalta jolloin loma-asunnot olivat pieniä, vesihuoltoa ei ollut järjestetty ja tiestöäkään ei pidetty talvisin auki. Laadittavalla asemakaavalla rakennusoikeudet osoitetaan alueen sijainti Pyhän keskeisellä alueella nykyaikaisen loma-asumisen tarpeet huomioon ottaen.

4.2 Kaavaehdotuksen arviointi

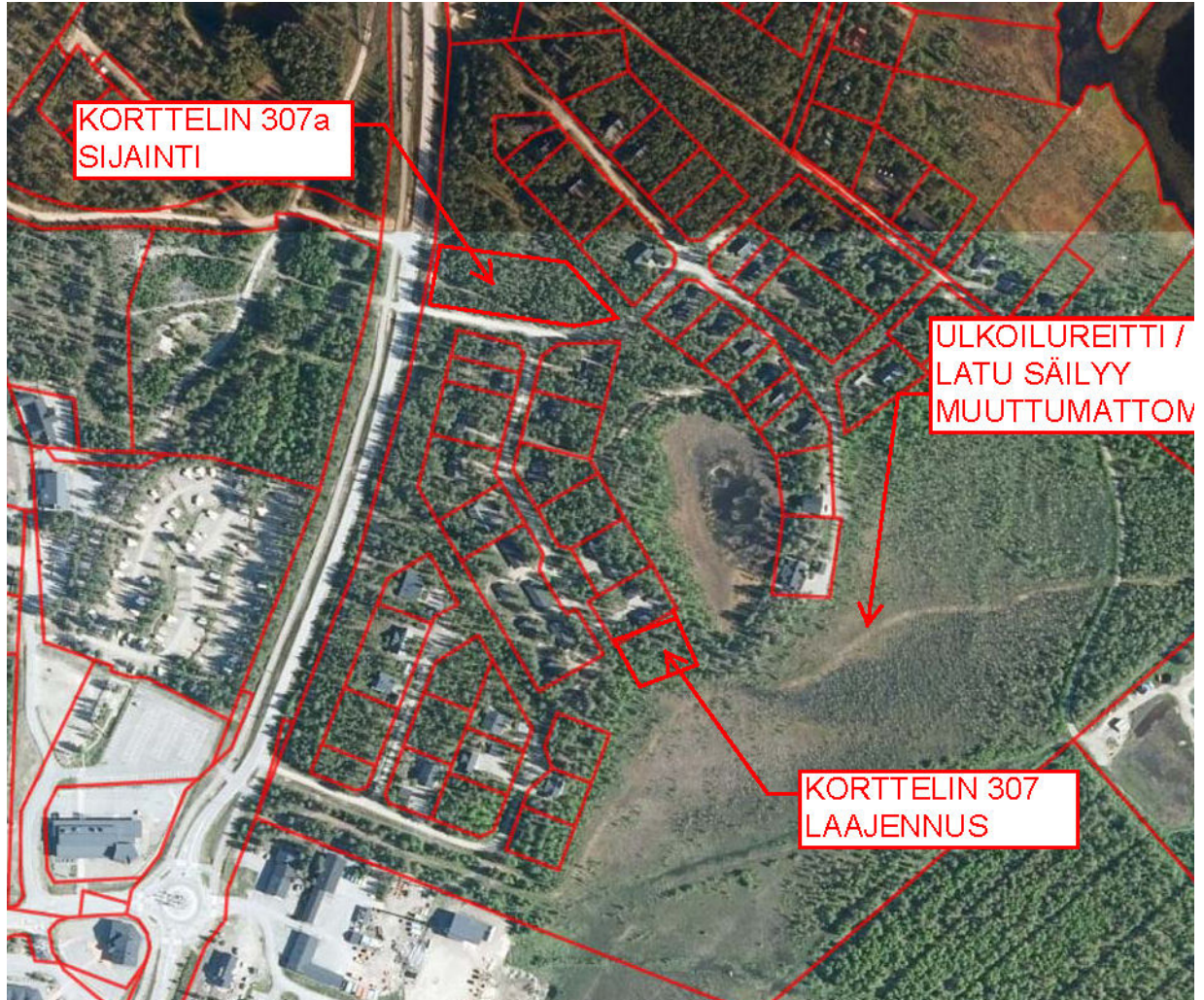
Tällä asemakaavalla täydennetään ja tiivistetään Kultakeron keskeisen alueen käyttöä. Keskustan tiivis käyttäminen säästää luontoa, kun mahdollisimman suuri osa matkailualueen käyttäjistä sijoittuu keskeisimpiin kortteleihin, lähelle rinteitä ja muita palveluita.

Asemakaavalla muodostuu kortteliin 307a, siihen kolme uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa, rakennusoikeus 200 tai 250 k-m² / rakennuspaikka. Korttelin 307 a pinta-ala on 0,43 ha. Kortteli 307 laajenee 0,17 ha, josta muodostuu asemakaavan yksi uusi loma-asuntojen rakennuspaikka, sille rakennusoikeutta 200 k-m².

Kortteli- ja katualuetta muodostu 0,6735 ha:sta ranta-asemakaavan V-, VL- ja LP-alueita.

Uudet asemakaavan korttelialueet sijoittuvat niin, että niistä ei ole haittaa virkistysalueiden kokonaisvaltaiselle käytölle. Ulkoilureitti / latu säilyy muuttumattomana ja yhteydet reitille katkeamattoman. Uudet korttelialueet sijoittuvat niin, että ne eivät heikennä virkistysalueille ranta-asemakaavan voimassa ollessa muotoutunutta käyttöä. Kaavalla muodostuvat rakennuspaikat sijoittuvat rakennettuun loma-asuinympäristöön hyvin rakentamiseen soveltuville paikoille muodostean maisemaan sopivaa turvallista, tervellistä ja viihtyisää loma-asuinympäristöä alueen ensimmäisen ranta-asemakaavan tehokkuuteen ja rakentamistapaan soveltuen.

Alla ilmakekuva, josta ilmenee uusien korttelialueiden sijainti, alueen ulkoilureitti/latu ja muutenkin alueen olosuhteet maastossa.



4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL 62 §) mukaisesti osallisia kaavoitukseen ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavan muutoksen vireilletulo on kuulutettu 19.9.2019. Vireilletulon vaiheessa yksi rajanaapuri esitti toiveitaan kaavan muutoksesta. Esitys on otettu huomioon kaavaluonnosta valmisteltaessa. Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioon ottaen.

Kaavaehdotus asetetaan xx.xx.-xx.xx.2020 julkisesti nähtäville. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Muistutus tulee jättää kaavan nähtävilläoloaikana.

4.4 Yleiskaavasta poikkeaminen

Yleiskaavassa asemakaavoitettavat alueet ovat virkistysaluetta (V) tai VL. Kaavoitettavan alueen ympäristössä virkistysalueiden käyttö on muotoutunut alueella jo vuosikymmeniä voimassa olleen ranta-asemakaavan aikana vakiintuneeksi. Tällä asemakaavalla korttelialueeksi kaavoitettavat osat virkistysaluetta eivät ole aktiivisesti käytettyä virkistysaluetta vaan rakentamiselta vapaana olevaa aluetta. Asemakaavalla osoitettavien korttelialueiden sijoittuminen yleiskaavan V ja VL-alueille ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista, yleiskaavasta poikkeaminen on Pyhän keskeisen alueen käytön tehostamista, poikkeaminen vaikeuta yleiskaavan toteuttamista. Virkistysalueen osalla jolle asemakaavalla osoitetaan korttelialuetta, ei ole tiedossa uhanalaisten esiintymiä, kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muutakaan erityisarvoa jonka arvo voisi vaarantua alueen osoittamisella loma-asuntojen korttelialueeksi.

4.5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tehostamalla alueiden käyttöä niin, että loma-asuminen sijoittuu keskitetysti tehokkaasti rakennettaville alueille, turvataan virkistys- ja muiden rakentamiselta vapaiden alueiden riittävyys. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Osa korttelista 307a sijoittuu yleiskaavassa liikennemelualueeksi määritellylle alueelle. Asemakavalla määrätään, että lom, a-asuinrakennusten rakenteiden tulee olla sellaiset, että liikennemelu asuinhuoneissa ei ylitä asuinhuoneille melun suhteen asetettuja vaatimuksia (35 db, asetus 145 / 2015). Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan määräyksissä on MRL 91 §:n mukainen määräys siitä, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteutusvastuu siirretään kokonaan maanomistajille tai -haltijoille.

Asemakaavan toteuttamisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan kesken maankäyttö- ja rakennuslain (MRL91b) mukaisella maankäyttösopimuksella.

Rovaniemellä, 8. päivänä toukokuuta 2020

Tapani Honkanen
maanmitt. tekn. YKS-282

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	583 Pelkosenniemi	Täyttämispvm	08.05.2020
Kaavan nimi	Pyhätunturin asemakaava K307		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.09.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6735	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6735
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]			

Ranta-ase­makaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6735	100,0	900	0,13	0,0000	900
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,5985	
R yhteensä	0,6000	89,1	900	0,15	0,6000	900
L yhteensä	0,0735	10,9			-0,0015	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6735	100,0	900	0,13	0,0000	900
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,5985	
V					-0,0980	
VL					-0,5005	
R yhteensä	0,6000	89,1	900	0,15	0,6000	900
RA	0,6000	100,0	900	0,15	0,6000	900
L yhteensä	0,0735	10,9			-0,0015	
Kadut	0,0735	100,0			0,0735	
LP					-0,0750	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						