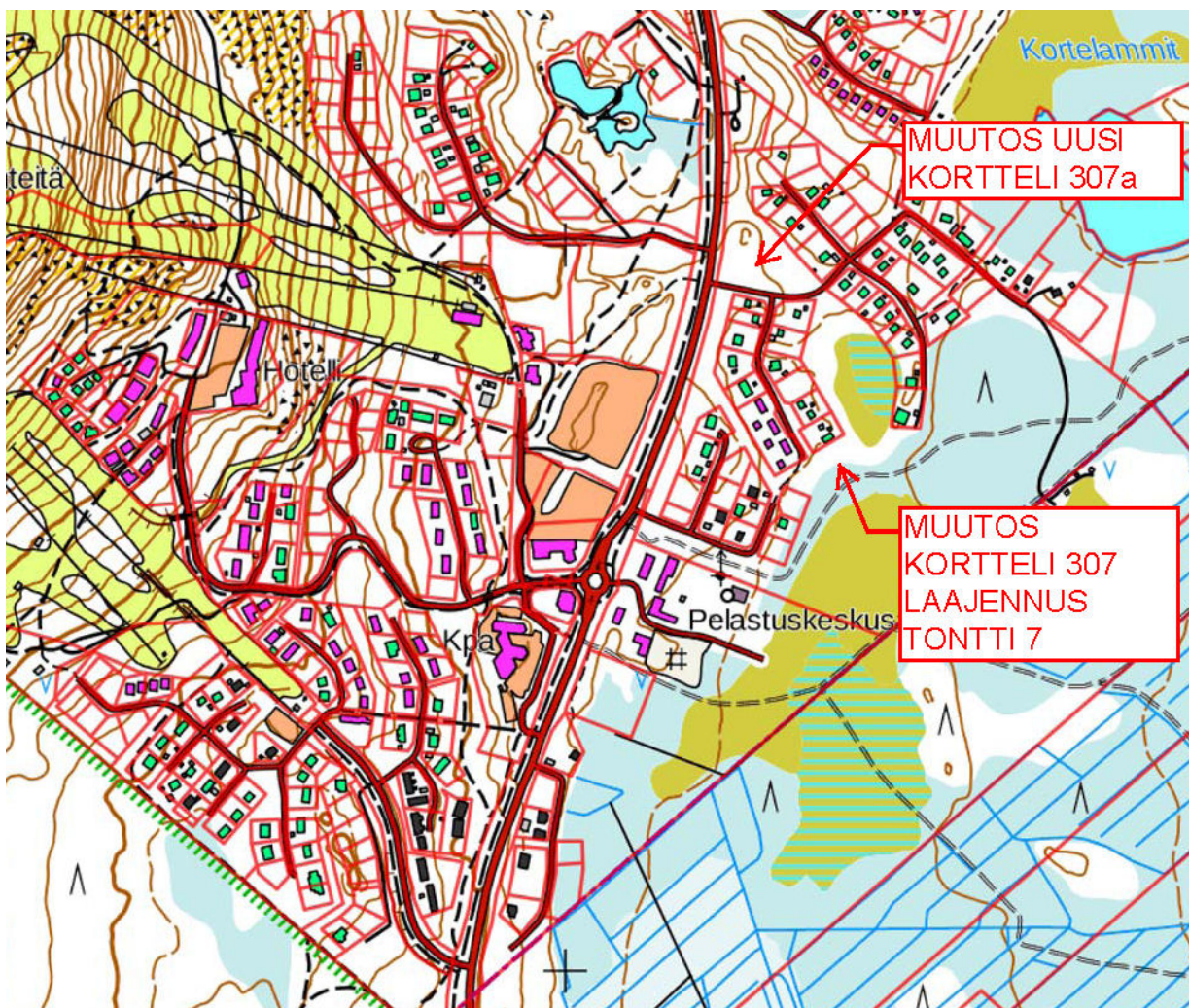




Pelkosenniemi
Pyhän asemakaava
Osa-alue, Pyhäjärvi

Pyhjärven ranta- asemakaavan muutos asemakaavaksi
Kortteli 307 ja 307a

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



SISÄLLYSLUETTELO

sivu

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2	TIIVISTELMÄ	5
3	LÄHTÖKOHDAT	
	3.1.1 Alueen kuvaus ja luonnonymäristö	6
	3.1.2 Suunnittelutilanne	7
4	ASEMAKAAVA	11
	4.1 Asemakaavaehdotus	11
	4.2 Asemakaavan muutoksen yleisperustelu	11
	4.3 Kaavaehdotuksen arviointi	11
	4.4 Osallistuminen ja yhteistyö	13
	4.5 Yleiskaavasta poikkeaminen ja yleiskaavan sisältövaatimukset	14
	4.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämien	14
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKKEET	16

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot, päätökset ja kaavaprosessin vaiheet

Pelkosenniemen kunnan, Osa-alue A1,
Pyhätunturi,

Pyhäjärven ranta-asemakaavan muutos asemakaavaksi.
Kaavanlaatija: Seitap Oy, Aionkatu 1, 96200 Rovaniemi

Vastaava kaavoittaja Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

Päätökset ja kaavaprosessin vaiheet:

- 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
- Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 26.6. – 27.7. 2020
- Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2020

Kaavaselostuksen liiteasiakirjat:

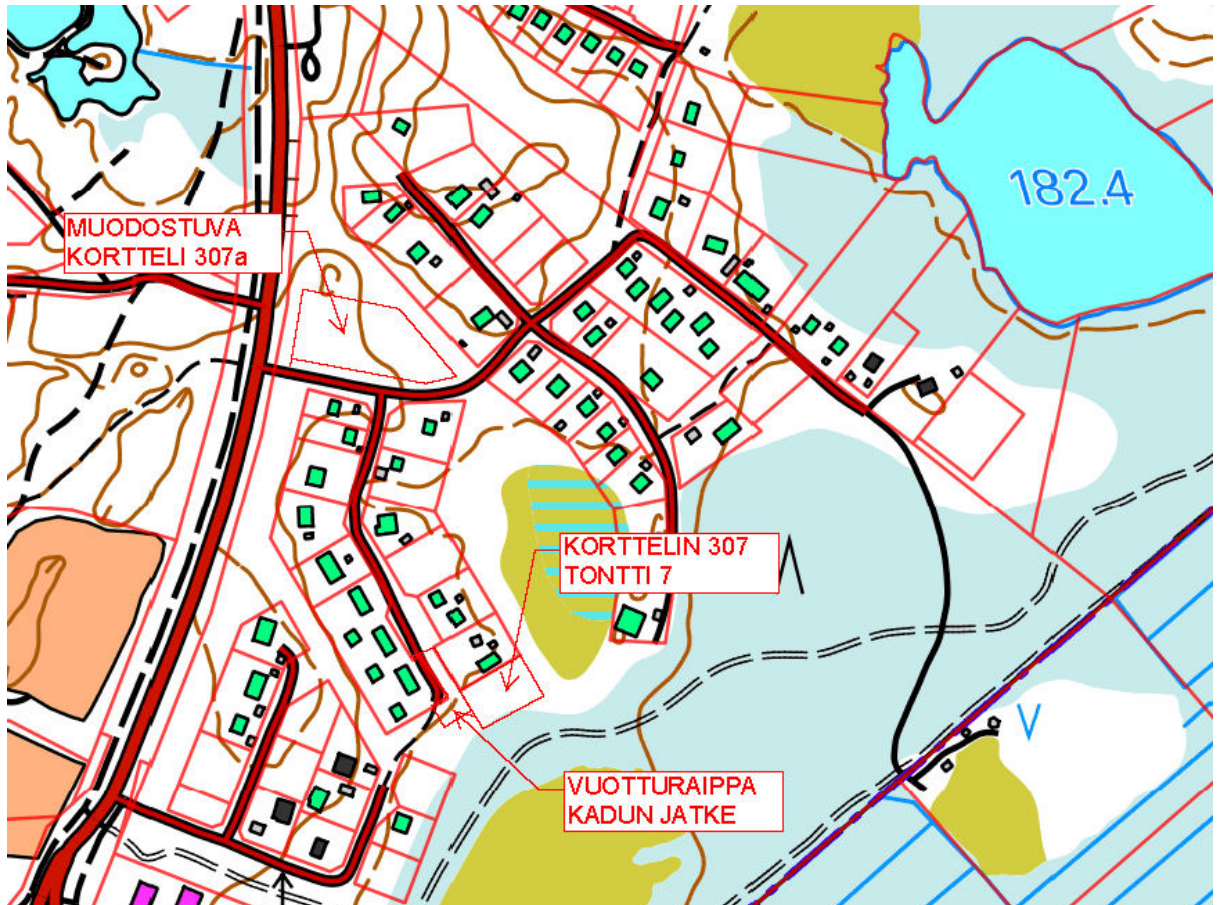
Asemakaavakartta

Seurantalomakkeet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

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 kortteihin 304, 305, 306 ja 307 lisää loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Muutosalueen kaava laaditaan asemakaavaksi.

Kaavaluonnosta valmisteltaessa todettiin, että kortteiden 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 kaavaoitettavan alueen naapuri esitti mielipiteitä kaavoituksesta. Mielipide on otettu huomioon kaavaluonnoksen valmistelussa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 20.3. - 20.4. 2020 välisen ajan.

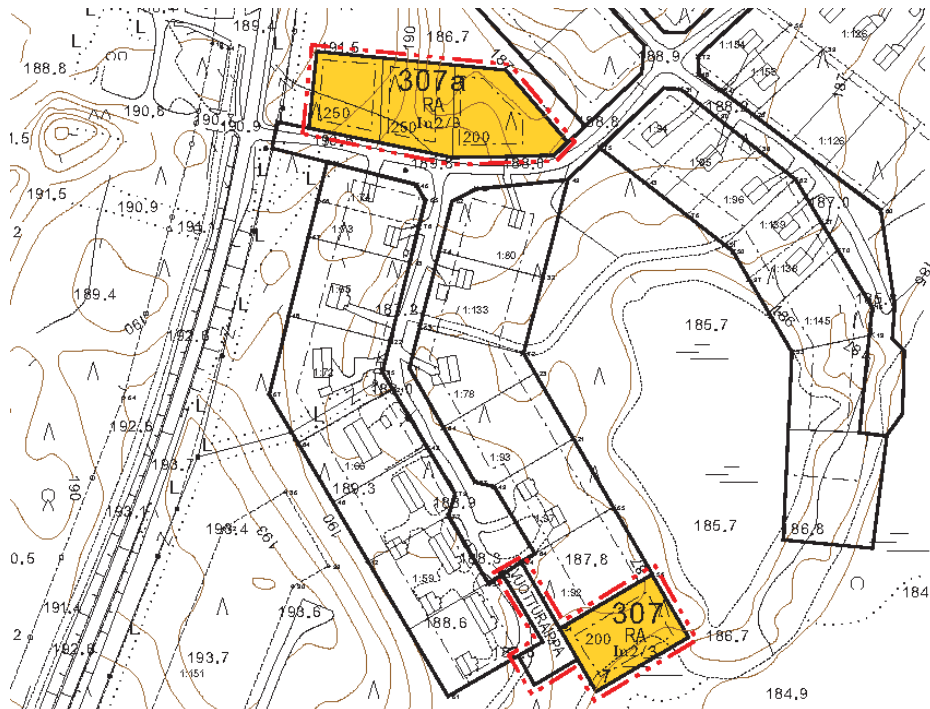
Kaavaluonnokseen esitettiin kaksi kirjallista mielipidettä ja siitä annettiin kaksi lausuntoa.

Asemakaavaehdotus pidettiin MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 26.6. – 27.7 2020.

2.2 Kaavan muutos tiivistetysti

Kaavan muutoksella kortteliä 307 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.

Kaavaehdotuksessa 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 700 k-m²

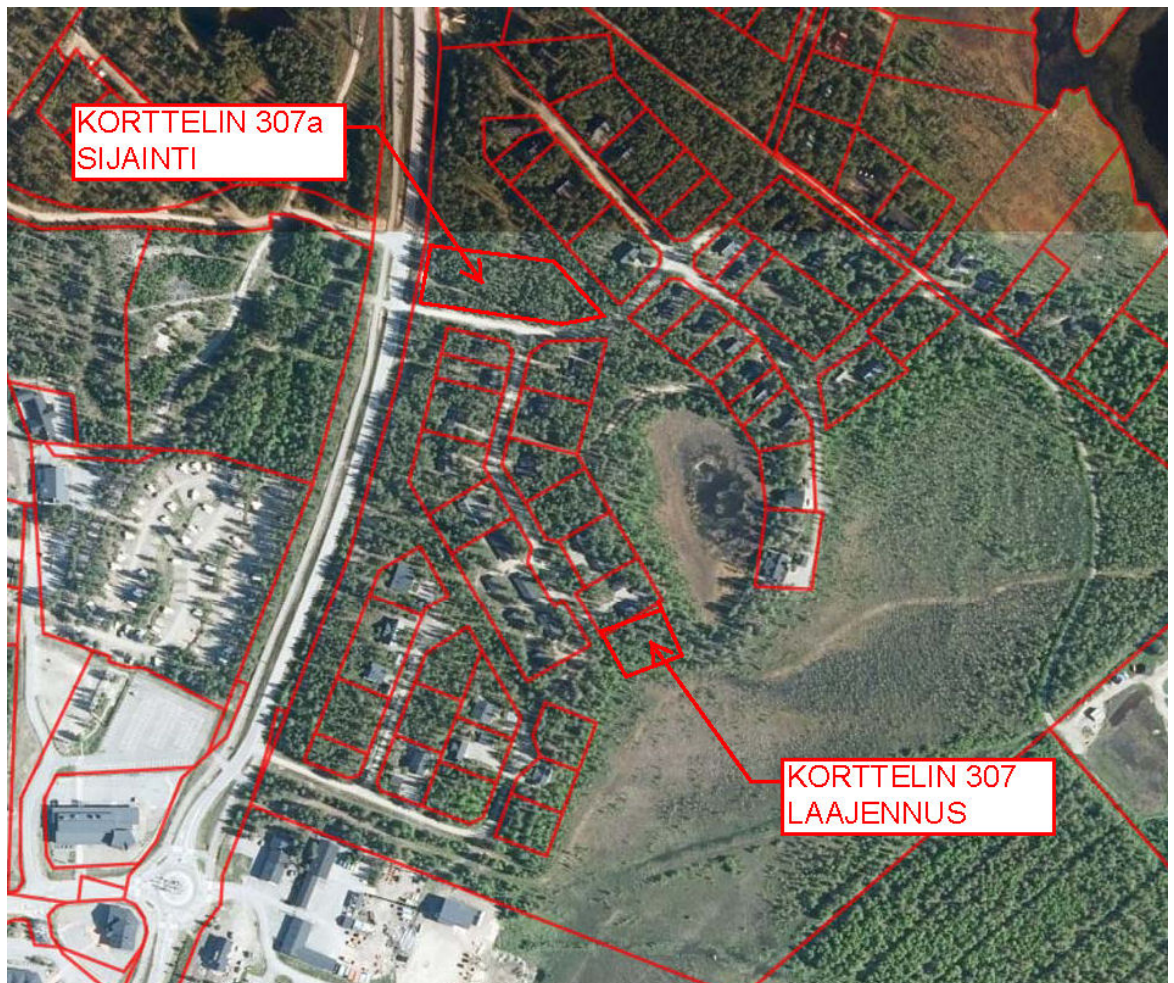


3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen kuvaus ja luonnonympäristö

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



Kaavoitettavalla alueella ei yleiskaavoituksen eikä sitä ennen laadittujen ranta-asemakaavoitusten yhteydessä ole todettu olevan luonnonsuojelun kannalta merkittävää luonnonympäristöä eikä uhanlaisten esiintymiä.

Lausunnossaan tämän kaavan valmisteluaineistosta luonnosvaiheessa, Lapin ELY-keskuks on todennut: ”Alueella ei ole puronvarsia, lähteitä, kosteikoita eikä arvokkaita suo- ja metsäluontotyyppisiä. Asemakaavalla ei myöskään ole merkittävää vaikutusta ekologisetä käytävien yhtenäisyyteen Pyhän matkailukeskuksessa. Alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisia koko maassa rauhoitettuja kasvilajien esiintymiä, 46 §:n mukaisia uhanalaisten lajien havaintopaikkoja, 47 §:n mukaisia

erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin 892/43/EY liitteen IV a eläinlajeja tai liitteen IV b kasvilajeja Herttarekisterin Eliöt-osion mukaan (SYKE, 25.3.2020).”

Muodostuva kortteli 307a sijoittuu Kortteselän pohjavesialueelle. Puhätunturin alueelle on hyväksytty vesihuoltolaitoksen toiminta-alue. Kaikki asemakaavoitettavat tontit tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.



Kortteselän pohjavesialue.

3.1.2 Suunnittelutilanne

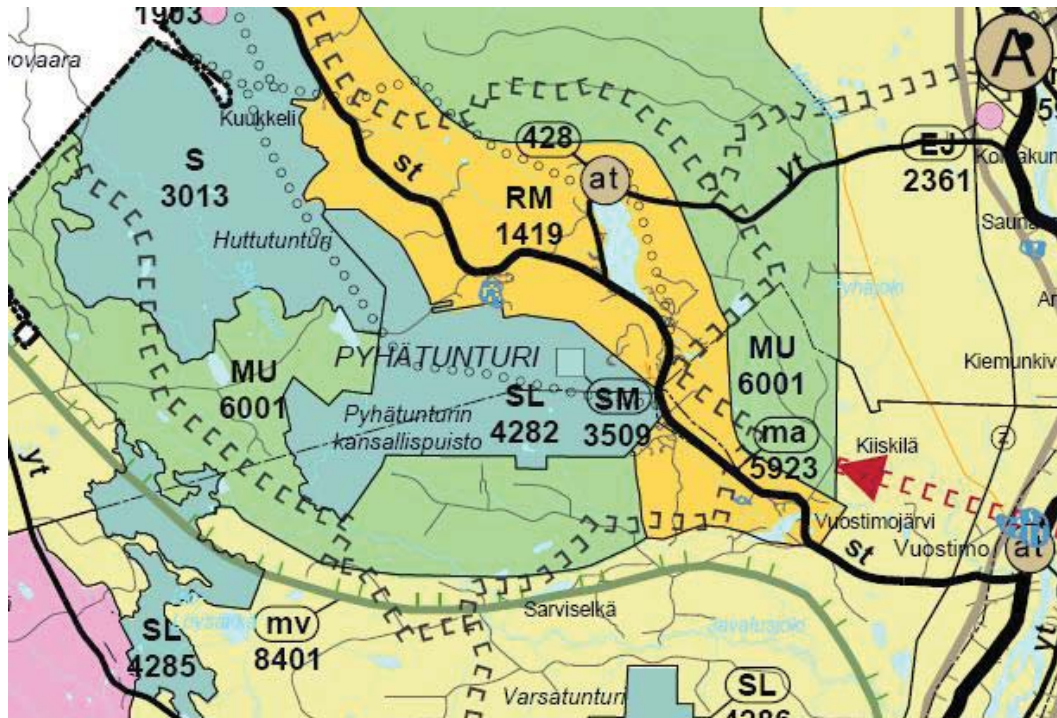
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tässä muutoksessa huomioon otettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- terveysellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

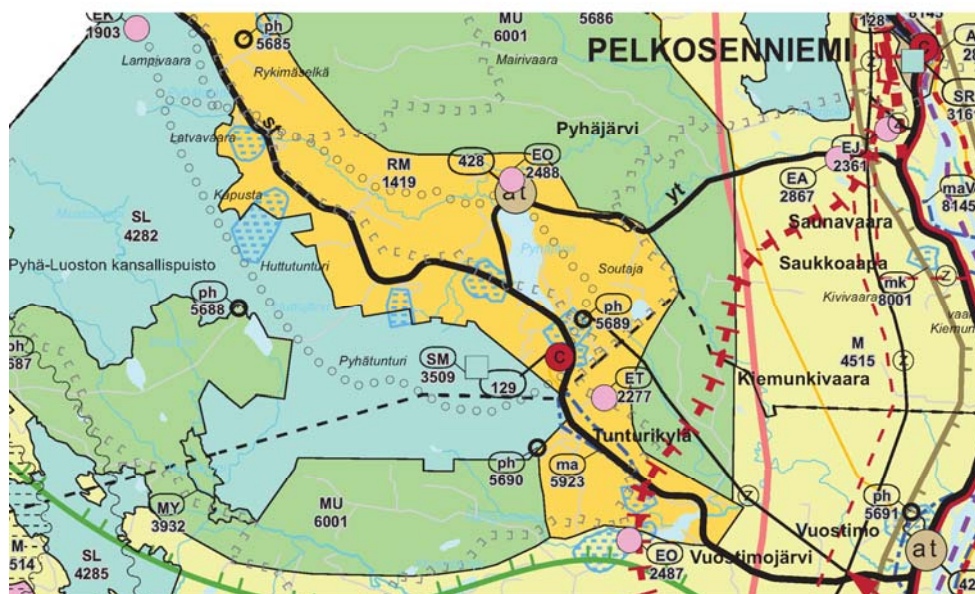
3.2.2 Maakuntakaava

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



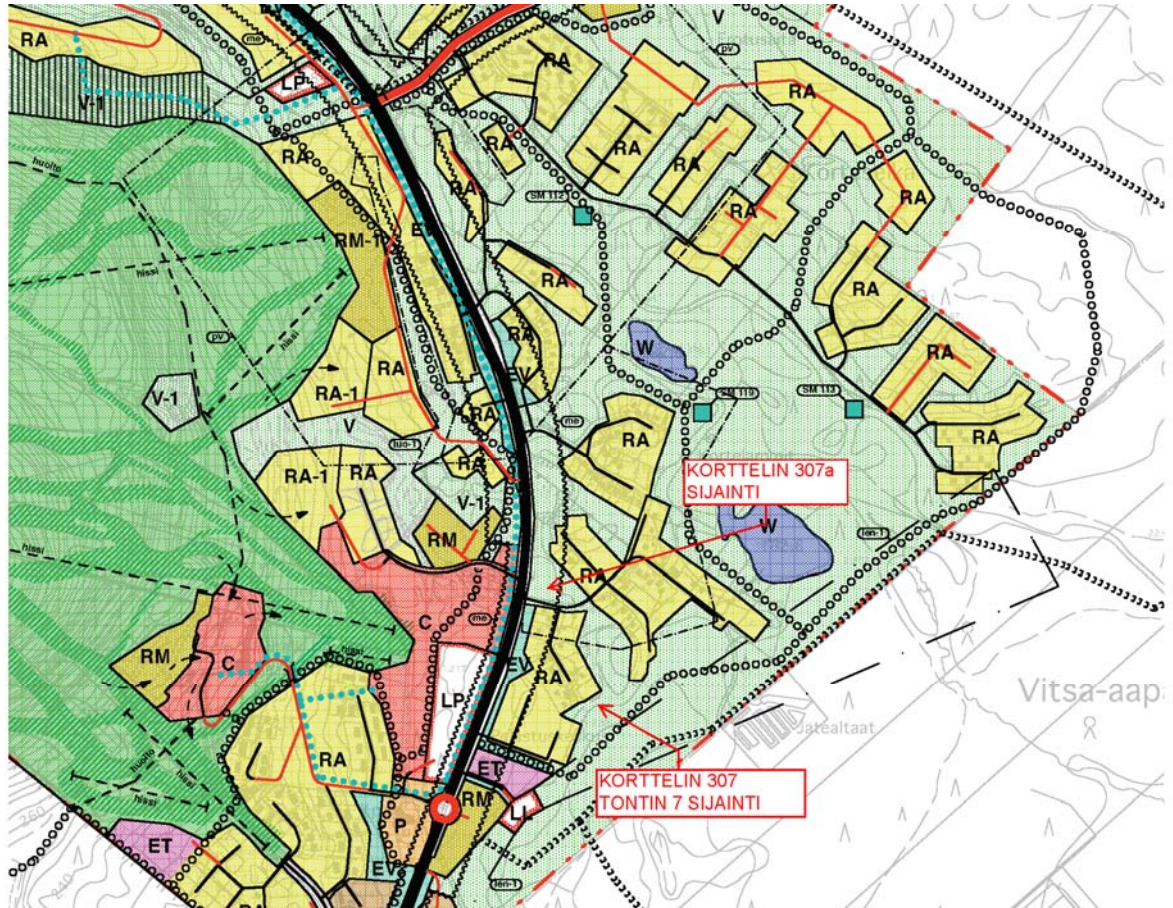
Maakuntakaavaa ollaan uudistamassa. Uuden maakuntakaavan kaavaehdotuksessa on sama aluevaraus Pyhäjärven alueella.

Kaavoitettava alue sijoittuu Maakuntakaavaehdotuksessa osoitetun Pyhäjärven 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 pituuskaltevuuden 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 suurusten rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkua on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyi suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.

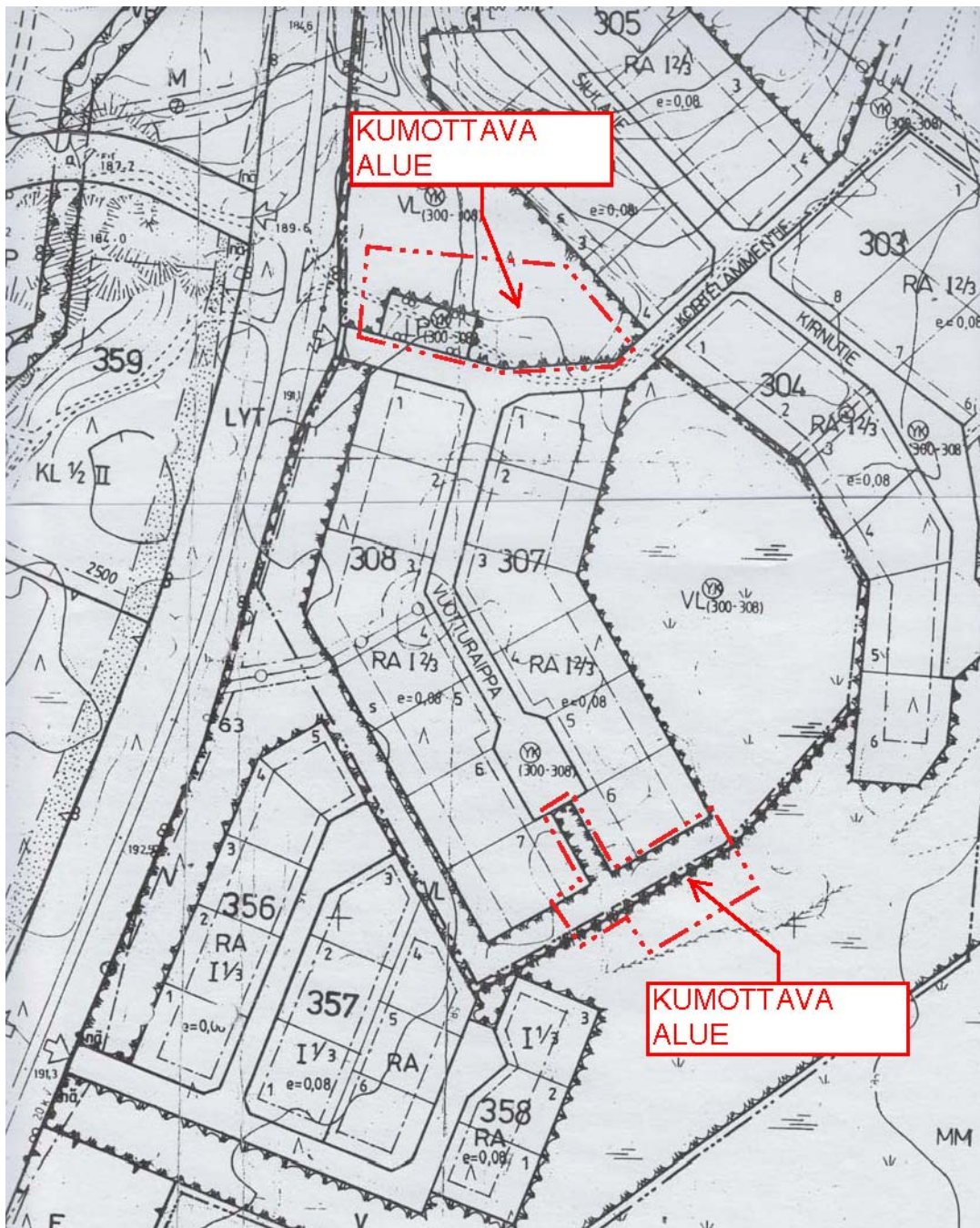


Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavasta poiketen. Poikkeaminen on perusteltava ja asemakaavoituksessa on tarkasteltava poikkeamisen osalta myös MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavoituksen sisältövaatimukset.

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavoitettavalla 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 Kortelamentien 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 700 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 Asemakaavan muutoksen yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue on keskeistä Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaavalla tehostetaan keskeisen alueen maankäyttöä.

4.3 Kaavaehdotuksen arviointi

Tällä asemakaavalla täydennetään ja tiivistetään Pyhätunturin keskeisen alueen käyttöä. Keskustan tiivis käyttäminen säästää luontoa, kun mahdollisimman suuri osa matkailualueen käyttäjistä sijoituu keskeisiin 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.

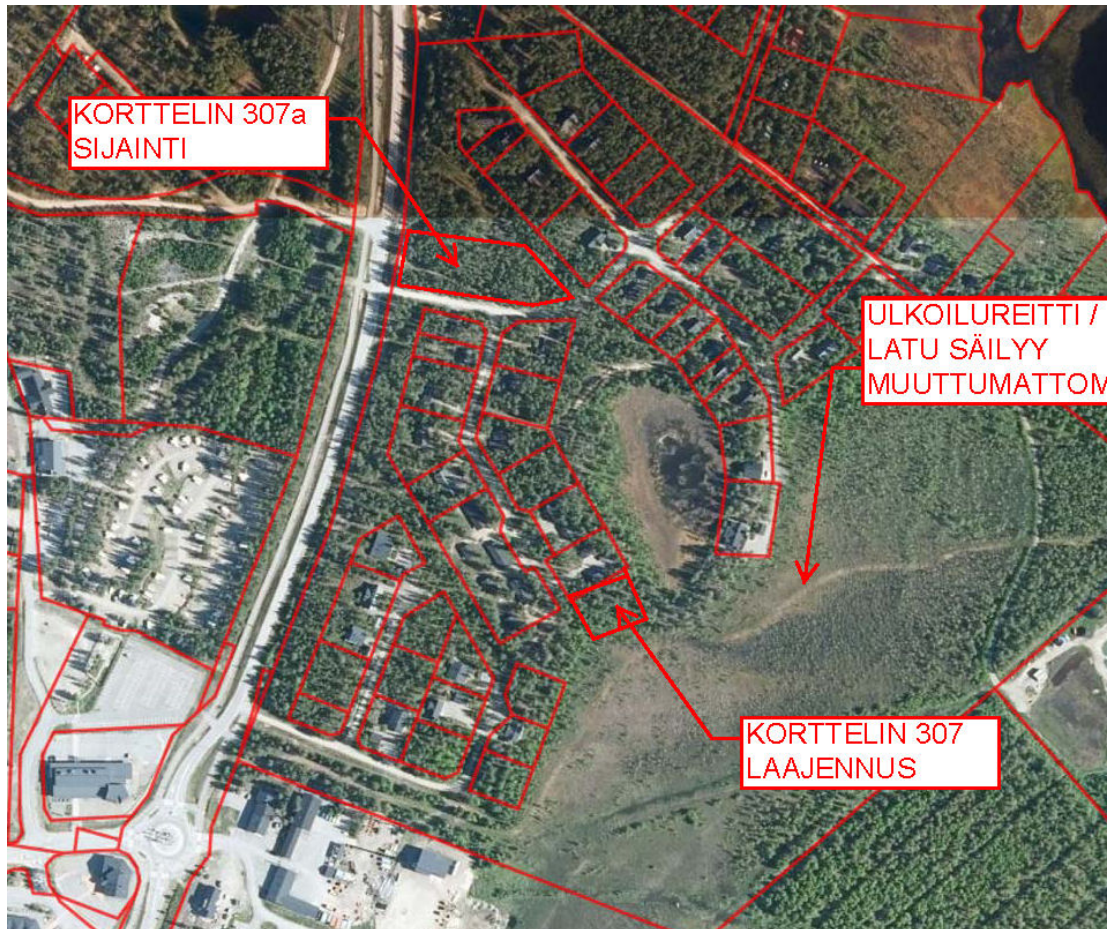
Uudet asemakaavan korttelialueet sijoittuvat niin, että niistä ei ole haittaa virkistysalueiden kokonaisvaltaiselle käytölle. Ulkoilureitti / latu säilyy muuttumattomana ja yhteydet reitille katkeamattoman. Uudet korttelialueet sijoittuvat niin, että ne eivät heikennä virkistysalueille ranta-asemakaavan 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.

Asemakaavan muutos supistaa lähivirkistysaluetta. Alueella säilyy silti riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi ja viheryhteyskäytäviä luonnon eläin- ja kasvilajeille. Lähivirkistysalueiden vähentymisellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen toiminnallisuuden kannalta, koska alueen reitit ja muu virkistyskäyttö on vuosien aikana vakiintunut, eikä muutos heikennä omaksuttua virkistyskäyttöä.

Asemakaavassa on myös määräys rakennuspaikkojen luonnontilaisuuden säilyttämisestä piha-alueiden osalta, joten alueen yleisvaikutelma tulee säilymään luonnonmukaisena ja suojaisena. Alueelta ei tunneta erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia Pyhätunturin natura 2000-alueeseen eikä Pyhä-Luoston kansallis-puistoon.

Muodostuva kortteli 307 sijoittuu pohjavesialueelle. Kortteli sijoittuu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, joten rakentaminen on liitettävä viemäriin. Rakentamisesta ei aiheudu pinta-atai pohjavesien pilaantumisen vaaraa.

Seuraavalla sivulla olevasta ilmakuvasta ilmenee uusien korttelialueiden sijainti, alueen ulkoilureitti/latu ja muutenkin alueen olosuhteet maastossa. Korttelin 307 laajennus tai kortteli 307a eivät heikennä virkistysalueiden käyttöä eikä yhteyksiä virkistyreiteille.



4.4 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 pidettiin 26.6.-27.7.2020 julkisesti nähtävillä. Yhtään muistutusta kaavaehdotuksesta ei jätetty.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin MRA 28 §:n mukaiset lausunnot. lausunnon antoivat Lapin ELY-keskus, Lapin liitto, kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ja Lapin maakuntamuseo. Kaavaehdotus-ta ja sen selostusta täydennettiin Lapin ELY-keskuksen lausunnossa esittämi-en täydennystarpeiden osalta.

4.5 Yleiskaavasta poikkeaminen ja yleiskaavan sisältövaatimukset

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.

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.

Yleiskaavan sisältövaatimukset:

Kaavoittamalla loma-asuntojen korttelialuetta olemassaolevan loma-asutuksen yhteyteen, olemassaolevan yhdyskuntatekniikan piiriin aikaisemman kaavan vierkistysalueelle, joka on kymmenien vuosien käytön myötä osoittautunut virkistyskäytön tai luonnonympäristön kannalta hyvin vähämekitykselliseksi, tehostetaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja olemassaolevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä. Asemakaavoitettavat alueet sijoittuvat kävelyetäisyydelle kaikista Pyhän keskeisistä palveluista. Asemakaavalal osoitettava uusi rakentaminen sijoittuu luontevasti olemassaolevaan rakennettuun ympäristöön eikä vähennä virkistysalueiden riittävyttä.

4.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen

- terveysellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Tehostamalla alueiden käyttöä loma-asuminen sijoittuu keskitetysti tehokkaasti rakennettaville alueille. Alueen tehokkaalla käytöllä turvataan virkistys- ja muiden rakentamiselta vapaiden alueiden riittävyys. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä Pyhän aluetta laajasti tarkastellen.

Osa korttelista 307a sijoittuu yleiskaavassa liikennemelualueeksi määritellylle alueelle. Asemkavalla 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. Yleiskaavan määräys liikennemelun huomioon ottamisesta on täsmennetty julkisen nähtävilläolon jälkeisenä korjauksena Lapin ELY-keskuksen lausunnossaan esittämään muotoon.

Asemakaavan muutoksen alueelta ei muodostu nykyiseen tilanteeseen verrattuna merkittävästi uusia hulevesiä. Kortteliin 307 muodostuvalta rakennuspaikalta 7 hulevedet johtuvat viereiselle suoalueelle imeytyen turvallisesti ja luonnollisesti

maastoon. Korttelista 307 hulevedet johtuvat korttelin koillispuolella olevaan avo-ojaan siitä edelleen samalle suolle kuin korttelista 307, kyseisen suon pohjoispäähän..

Hulevesien keräämisestä ja johtamisesta tulee esittää suunnitelma rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Suunnitelmalla tulee osoittaa, miten hulevedet johdetaan turvallisesti luontoon niin, että niistä ei aiheudu pinta- tai pohjavesien pilaantumisen vaaraa.

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 kesäkuuta 2020,
täydennetty 7. 9. 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				

Alamerkinnyt

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						