

# PELKOSENNIEMI

**Asemakaavan muutos korttelissa 370 Pyhätunturin  
matkailukeskuksen ydinalueella**



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos korttelissa 370 Pyhän liikekeskuksen alueella

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueella

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos korttelissa 370 Pyhätunturin matkailukeskuksessa

## Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
2	TIIVISTELMÄ .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Asemakaava .....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.2	Suunnittelutilanne .....	5
3.3	Meluseelvitys.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.3.1	Osalliset .....	11
4.3.2	Vireille tulo.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	19
5.1	Kaavan vaikutukset.....	19

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kemijärven kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ko. alueella. Tavoitteena on jakaa korttelin 370 tontti 1 kahdeksi erilliseksi tontiksi.

Pelkosenniemen kunnanhallitus on 8.4.2020 tehnyt päätöksen asemakaavan muuttamisesta.

Kaavahankkeen vireille tulo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen on kuulutettu sanomalehti Kotilapissa julkaistulla kuulutuksella.

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, jotka ovat olleet olleet nähtävillä 11.9.-12.10.2020.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.1 – 1.3.2021, jolloin lausunnon antoivat; Lapin Ely-keskus, Lapin liitto / pelastuslaitos, Lapin liitto sekä Pelkosenniemen-Savukosken kansanterveystyön kuntayhtymä

Tekninen lautakunta hyväksynyt **täydentyä myöhemmin**

Kunnanhallitus hyväksynyt **täydentyä myöhemmin**

Kunnanvaltuusto hyväksynyt **täydentyä myöhemmin**

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla korttelin 370 tontti 1 jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Korttelin 370 kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu tulevina vuosina uusien tontin omistajien suunnitelmien mukaisesti.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueella, **kuva 1**. Matkailukeskuksen ydinalueella on mm. Pyhän liikekeskus, Pyhä-Luosto kansallispuiston opastuskeskus, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja. Pyhäjärven tien itäpuolelle on rakennettu teollisuusrakennuksia, Pyhän pelastuslaitos sekä matkailua palvelevaa toimintaa.



**Kuva 1.** Suunnittelualue sijaitsee Pyhän matkailualueen ydinkeskuksen läheisyydessä.

#### Maisemakuva

Muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinaluetta, jonne on sijoittunut pääosa alueen liiketoiminnasta.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueeseen. Ydinalueelle on rakennettu Pyhän liikekeskus (1953 m<sup>2</sup>:ä), Pyhä-Luosto kansallispuiston opastuskeskus. Pyhäjärventien itäpuolelle on rakennettu pelastuslaitos, matkailua palvelevia sekä teollisia rakennuksia.

#### Taajamakuva

Kaava-alue on pienen lomakaupungin keskustaajamaa, jolla varsinkin liikekeskuksen läheisyydessä suurin osa tonteista on rakennettu. Tonttialueet ovat pääsääntöisesti hyvin hoidettuja.

*Palvelut*

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

Pyhätunturin matkailualue nojautuu palvelujen osalta hyvin pitkälti alueelle rakennettuun liike ja muun palvelun tarjontaan.

*Työpaikat ja elinkeinotoiminta*

Muutosalue on osa Pyhätunturin matkailualueetta.

*Virkistys*

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Pyhätunturin kansallispuisto.

*Liikenne*

Kaava-alue liittyy maantiehen 962 ja sen kautta Kemijärven ja Luoston alueisiin.

*Tekninen huolto*

Pyhä-Luosto Vesi Oy huolehtii vesi- ja viemäriverkostosta ja kunta kaduista. Koillis-Lapin Sähkö Oy on rakentanut alueelle sähköhuollon. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon piiriin.

*Ympäristöhäiriöt*

Maantiestä 962 johtuva melu ulottuu osittain suunnittelualueelle.

*Maanomistus*

Suunnittelualue on Kemijärven kaupungin sekä yksityisen omistuksessa.

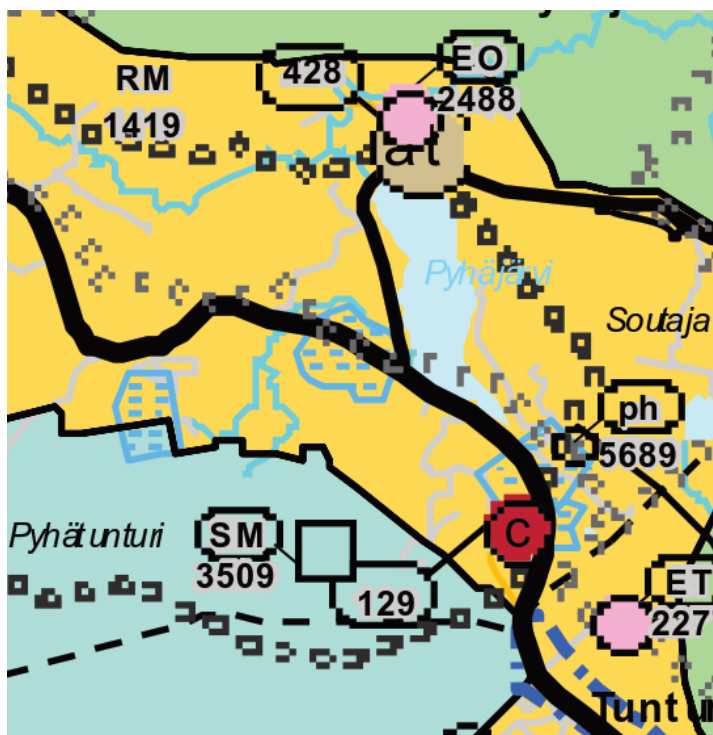
## 3.2 Suunnittelutilanne

*Maakuntakaava*

Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 26.10.2004.

Maakuntakaavan tarkistus on meneillään ja kaavaehdotus, **kuva 2** on ollut nähtävillä. Ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu Pyhätunturin matkailualueeseen (RM 1419), jolla osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja. Aluekuvauksen mukaan alueelle kehitetään selvä keskusta, jonka kesäilmeestä huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.





**Kuva 2.** Maakuntakaavaehdotus

<b>Merkintä:</b>	RM 1419	<b>Kunta:</b> KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
<b>Päiväys:</b>	19.12.2014	
<b>Alueen nimi:</b>	PYHÄ-LUOSTO	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	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-Lapin-Ranuan-Rovaniemen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Pyhäjärven keskuskylä (at 428) sijaitsee alueella. Alueella sijaitsee useita pohjavesialueita.	
<b>Varausperuste:</b>	Matkailukeskusalue.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.	

Maakuntakaavassa Pyhätunturin keskustaan on osoitettu keskustatoimintojen kohde © ja sille suunnittelumääräys.

<b>Merkintä:</b>	c 129	<b>Kunta:</b> PELKOSENIEMI
<b>Päiväys:</b>	31.7.2015	
<b>Alueen nimi:</b>	PYHÄTUNTURIN KESKUSTA	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Pyhätunturin keskustatoimintojen alue rajautuu Pyhäntien varteen rajoittuen etelässä Keropirtintien risteykseen ja pohjoisessa Pyhäntien ja Luostontien risteykseen. Alueelle sijoittuu Pyhätunturin matkailukeskuksen kaupallisia toimintoja. Alue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle Pyhä-Luosto (RM 1419). Alue kuuluu Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Alueella sijaitsee tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.	
<b>Varausperuste:</b>	Alue, jolle sijoittuu pääosa Pyhätunturin palveluista.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Keskusta-aluetta kehitetään monipuolisena keskustatoimintojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentamisen keskustan eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan taajamakovalliset arvot ja sovitetaan rakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.	

#### KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYKSET:

c 126 (Posio), c 127 (Savukoski), c 128 (Pelkosenniemi), c 129 (Pyhätunturi): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala saa olla yhteensä enintään 5 000 k-m<sup>2</sup>.

## Pyhätunturin matkailualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen MV8401

**MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

**Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.**

*Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.*

<b>Merkintä:</b>	mv 8401	<b>Kunta:</b> KEMIJÄRVI, PELKOSENNIEMI, POSIO, RANUA, ROVANIEMI, SALLA, SAVUKOSKI
<b>Päiväys:</b>	7.10.2015	
<b>Alueen nimi:</b>	ITÄ-LAPPI-RANUA-ROVANIEMI MATKAILUALUE	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Itä-Lapin osalta aluekokonaisuus muodostuu pääpiirteittäin reitille Ruka, Posio, Kemijärvi, Suomu, Pyhätunturi, Savukoski, Salla, Sallatunturi. Alueen sisältä kulkee hyvä tieyhteys sekä muutamia poikittaisia yhteyksiä. Alue sisältää myös Itä-Lapin kuntakeskukset, matkailukeskukset, kyliä, yksittäisiä majoituspalveluita, ohjelmapalveluita sekä kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyy mm. Ruka, Kitka, Livojärvi, Riisitunturin kansallispuisto, Kirintövaara, Posion kuntakeskus (Pentik), Sirniö (seppä), Korouoma, Auttiköngäs, Juujärvi, Kemijärven vesistö ja rannoilla olevat luonto- ja kulttuurikohteet, Kemijärven kaupunkikeskusta, Suomu, Kemijokivarsi (kauniit kylät), Pelkosenniemen kuntakeskus, Pyhä-Luosto matkailukeskus, Suvanto, Kairala-Luoro, Luiron suot, Kivitunturi, Vasatunturi, Savukosken	
	kuntakeskus, Tenniöjoki + jokivarren kylät, Joutsenaapa, Sallan rajanylityspaikka, Sallan kuntakeskus, Paikanselän taistelualue, Salmijoen kanjoni, Sallatunturin matkailukeskus, Aatsinginhauta sekä Aatsingin ja Onkamon kylät, Oulangan kansallispuisto. Rovaniemellä aluekokonaisuus muodostuu Rovaniemen päätaajaman lähialueista Ounasjoki- ja Kemijokivarressa. Ounasjokivarren kyliä alueella ovat muun muassa Tapionkylä, Marraskoski, Patokoski, Meltaus ja Lohiniva. Kemijokivarren kyliä alueella ovat muun muassa Oikarainen, Viirinkylä, Vanttauskoski ja Autti. Muita alueeseen kuuluvia kyliä ovat muun muassa Sonka, Vikajärvi, Ylinampa, Alanampa ja Tiainen. Alueeseen sisältyy muun muassa Napapiirin retkeilyalue, Joulupukin pajakylä, SantaPark, Rovaniemen kaupunkikeskusta (Arktikum, Pilke, Korundi, Marttiini), Ounasvaara, Oikaraisen kulttuurimaisema sekä Ounasjokivarren kulttuuri- ja luonnonmaisemat. Alue sisältää lukuisia kyliä, yksittäisiä majoituspalveluja ja ohjelmapalveluja. Keskeisiä tieväyliä alueella ovat valtatie 4 sekä kantatiet 79 ja 81. Alueelta on myös yhteydet Leville, Ylläkselle, Syötteelle, Kemi-Tornio -alueelle, Sodankylään ja Venäjälle.	
<b>Varausperuste:</b>	Maakunnallisesti merkittävä matkailualue.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä parantaa.	

## Yleiskaava

Pyhän ydinalueen yleiskaava, **kuva 3**, on hyväksytty 10.11.2005, kaavassa suunnittelualue on osoitettu Palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



**Kuva 3.** Yleiskaava

- |   |  |
|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;"> <span style="color: white; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">P</span> </div> | <p><b>PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE</b><br/>         Alue varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröiviä alueita palveleville lähipalveluille.</p>  |
| <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">me 45</div> </div>  | <p><b>MELUALUE</b><br/>         Merkinnän ja tien välisellä alueella ylittyy liikennemelun päiväohjearvo 45 dBA. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.</p> |
| <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">me 55</div> </div>  | <p><b>MELUALUE</b><br/>         Merkinnän ja tien välisellä alueella ylittyy liikennemelun päiväohjearvo 55 dBA. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.</p> |





kiäänitaso, tarvitaan vähintään 15 dB äänitasoero ulko- ja sisäpuolen välillä, ettei melun toimenpideraja niissä ylittyisi. Pyhätien tiealueen ulkopuolella päiväajan keskiäänitaso jää niin ikään alle 60 dB ylittyen vain pysäköintialueen läpi kulkevalla ajoreitillä. Siten myös Pyhätien varsi tiealueen rajasta lähtien sopii liikerakentamiseen ilman erityisiä ääneneristävyysvaatimuksia. Tyypillinen äänitasoero lämpöeristyksen ja kaksinkertaisten ikkunalasien myötä vanhoissakin rakennuksissa on tyypillisesti vähintään 20 dB ja uudemmissa nykyvaatimusten mukaan rakennetuissa selvästi parempi.

***Asemakaavaan merkitään ääneneristävyysvaatimus, jos sen on oltava yli 30 dB. Tässä tapauksessa merkintä ei ole tarpeen.***

Koska pysäköintialueen liikenne tapahtuu hyvin pienillä ajonopeuksilla, ovat nopeasti yleistyvät sähkömoottoria käyttävät autot (hybridit ja täyssähköautot) tässä vanhaa ajoneuvokantaa selvästi hiljaisempia. Muutos keskiäänitasossa on kuitenkin havaittavissa vasta niiden osuuden ollessa merkittävä autojen kokonaismäärästä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kemijärven kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ko. alueella. Tavoitteena on jakaa korttelin 370 tontti 1 kahdeksi erilliseksi tontiksi. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on lähtenyt käyntiin maanomistajan kirjallisella hakemuksella. Pelkosenniemen kunnanhallitus on 8.4.2020 tehnyt päätöksen asemakaavan muuttamisesta.

### 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 ilmoitettu kuulutuksella lehdessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos asemakaavaksi oli nähtävillä 11.9.-12.10.2020, jolloin ei jätetty mielipiteitä hankkeesta.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1 – 1.3.2021, jolloin lausunnon antoivat; Lapin Ely-keskus, Lapin liitto / pelastuslaitos, Lapin liitto sekä Pelkosenniemen-Savukosken kansanterveystyön kuntayhtymä.

### 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”. Maakuntakaavaa on tarkemmin selostettu **kohdassa 3.2.**

#### *Yleiskaava*

Hyväksytyssä yleiskaavassa alue on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi (P). Yleiskaavassa alueelle on osoitettu melualue, joka tulee asemakaavoituksessa ottaa huomioon.

*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.

Liiketoiminta on Pyhällä keskittynyt pääosin liikekeskuksen läheisyyteen ja aluetta kehitetäänkin edelleen palvelukeskuksena. Uusia liiketoiminnan alueita ei ole tarpeen osoittaa.

Olemassa olevaa teknistä huoltoa ja katuverkostoa on voitava hyödyntää yhä paremmin, jotta uusilta ja kustannuksiltaan kalliilta yhdyskuntateknisiltä rakentamisilta vältytään.

*Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjauksjärjestelmää. Itä-Lapin maakuntakaavaa 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.

Pyhän ydinalueelle laadittu oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa tarkemmin asemakaavatasoista suunnittelua ja yleiskaavan tavoitteet ja periaatteet tulee huomioida tarkemmissa asemakaavoissa.

*Lähialueen asemakaavojen tavoitteet*

Lähialueet on kaavoitettu lomarakentamiseen.

*Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

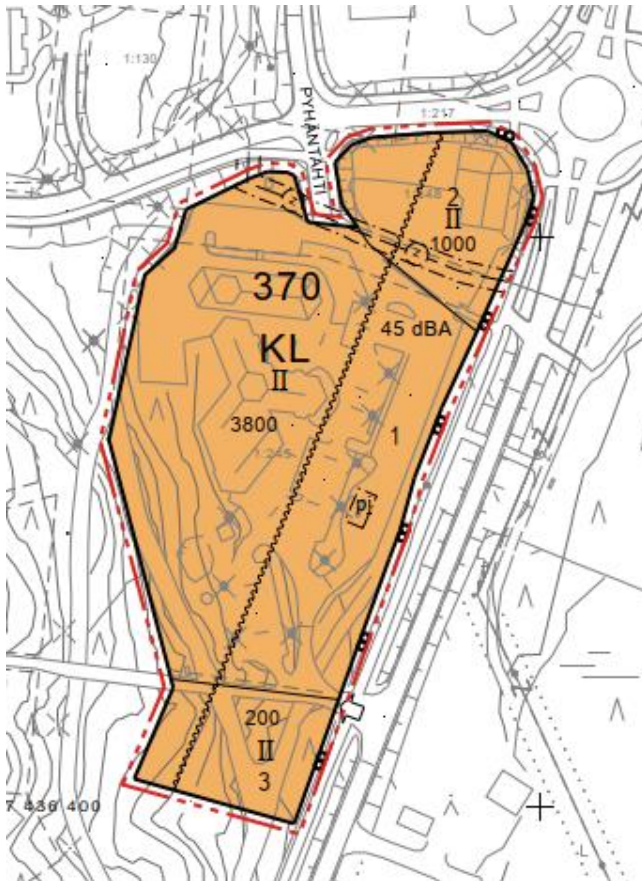
Rakennettu ympäristö, eri verkostot ja sähkölinjat on huomioitu kaavassa.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Koska kaavalla ainoastaan jaettiin olemassa oleva tontti kahtia, ei kaavoituksessa laadittu erilaisia luonnoksia.

### **LUONNOS**

Luonnoksessa kortteliin 370 on osoitettu kolme rakennuspaikkaa aikaisemman kahden sijaan. Kemijärven kaupungin omistuksessa oleva tontti on jaettu kahdeksi rakennuspaikaksi, joiden rakennusoikeudet ovat 3800 ja 200 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä ei korotu kaavaprosessin yhteydessä.



Liikerakennusten korttelialue.  
Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.



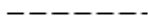
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

PYHÄNTI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

370

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.


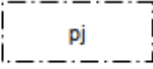
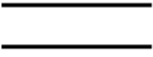
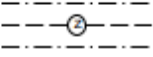
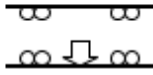
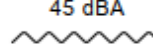
I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



	Rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Jakeluaseman laitteiden ja varusteiden tulee täyttää Kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen 415/1998 vaatimukset.
	Katu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Maantien 962 ja merkinnän välisellä alueella liike- ja toimistohuoneistojen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBA.

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 rajasta.

Sähkö- ja puhelinlinjat on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:  
KL-alueille 1 kpl / 50 kerrosneliömetriä.

#### *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Korttelissa 370 tonttitehokkuus säilyy entisellään, koska kaavalla ainoastaan tontti 1 jaetaan kahdeksi tontiksi.

#### *Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja virkistykseen.*

Koska alueella on valmiina rakennettuna jo sähkö-, vesi-, viemäri- ja katuverkosto ei ole tarpeen rakentaa uusia maisemaa rikkovia verkostoja. Alue kuuluu keskitetyn vesihuollon alueeseen, joten rakentamisella ei ole vaikutuksia vesistöön.

Alueelle rakennettu kunnallistekniikka hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti.

Luonnoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta tarpeita uusien virkistys- taikka palvelurakenteiden rakentamiselle.

#### *Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavaan*

Maakuntakaavassa suunnittelua alue kuuluu Pyhätunturin matkailualueeseen. Aluekuvauksen mukaan alueelle kehitetään selvä keskusta, jonka kesäilmeestä huolehditaan. Laadittu asemakaava sijaitsee lähellä matkailualueen keskustaa ja on siten maakuntakaavan sekä yleiskaavan mukaista.

*Kaavan suhde luontoon ja luontoarvoihin*

Lapin Ely-keskuksen lausunnon mukaan kaava-alueelle ei ole sellaisia kasvilajien esiintymiä, uhanalaisten / suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä muitakaan eläinlajien kasvilajien havaintopaikkoja, jotka kaavassa ja kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon.

*Kaavan suhde yleisen tieverkkoon*

Kaava rajautuu maantiehen 962 ja sen sekä muun liikenteen melu on erikseen selvitetty, **liite 1**.

## 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

*Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen*

Kaavahankkeen aloitus- ja valmisteluvaiheessa ei jätetty mielipiteitä hankkeesta.

**Ehdotusvaiheessa annetut lausunnot ja muistutukset:**

## 1. Lapin liitto/pelastuslaitos

Ei huomautettavaa

## 2. Lapin liitto

Ei annettu lausuntoa, kaavan vähäisyyden vuoksi

## 3. Ympäristönsuojeluviranomainen / Pelkosenniemen-Savukosken kansanterveystyön kuntayhtymä

- kaavamääräyksissä tulisi olla maininta liittymisvelvollisuudesta vesi- ja viemäriverkostoon, koska kaava-alue on em. toiminta-alueella.

- lisäksi kaavassa tulisi antaa määräykset hulevesien käsittelystä.

*Vastine*

*Kaavamääräyksiä täydennetään sekä liittymisvelvollisuuden että hulevesien osalta.*

## 4. Lapin Ely-keskus

Ely-keskus toteaa, että sille ei ole tullut tietoa asemakaavan vireille tulosta eikä valmisteluvaiheesta taikka kaavoituksen eri vaiheista.

- lausunnossa todetaan, että meluvaikutuksia ei ole selvitetty tai arvioitu kaavaselostuksessa

*Vastine*

*Kaava-alueen osalta on laadittu erillinen meluselvitys (kaavaselostuksen kohta 3.3 ja liite 1), jonka johtopäätöksenä on, että*

*”Asemakaavaan merkitään ääneneristävyysvaatimus, jos sen on oltava yli 30 dB.*

*Tässä tapauksessa merkintä ei ole tarpeen”*

- kaavaselostuksen sivuilla 7,8 ja 10 on esitetty yleiskaavallinen tilanne ristiriitaisesti

*Vastine*

*Asia korjattu lopulliseen selostukseen*

- kaavamuutosalueen hulevesien käsittelyä tai niitä koskevia määräyksiä tai määräysten perusteita ei ole käsitelty kaavaselostusehdotuksessa tai kaavakarttaehdotuksessa.

*Ko. asian osalta kaavamääräyksiä on täydennetty samoin kaavaselostusta.*

- liikerakennusten korttelialueella ei ole merkitty rakennusaloja, joilla rakentamista voitaisiin ohjata tarkemmin huomioiden maantien 962 muodostama melualue ja korttelin läpi kulkeva maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.

*Vastine*

*Koska melusta ei aiheudu kaavaan merkittävää määräystä ei rakennusalojakaan sen osalta ole tarpeen lisätä alueelle.*

*Kaavaan on erillisellä merkinnällä esitetty maanalaista johtoa varten tarpeellinen alue, joka ohjaa näiltä osin rakentamista alueella.*

- alueelle sijoittuu polttoaineen jakeluasema, jota koskevaa kaavamerkintää tulisi laajentaa koskemaan myös mittarikenttään liittyviä öljysäiliöitä ja täyttöyhteitä.

*Vastine*

*Ko. asiat on mitattu mastossa ja mittarikenttää koskevaa merkintää on näiltä osin laajennettu koskemaan myös öljysäiliöitä ja täyttöyhteitä.*

## **Asemakaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu on laaditun luonnoksen mukainen.

Luonnosta on muutettu / täydennetty mm;

- hulevesien osalta on annettu yleismääräyksiä niiden käsittelemisestä
- melumääräys on poistettu, koska tehdyn meluselvityksen perusteella se on tarpeeton
- kaavamääräyksiä on täydennetty liittymisvelvollisuudella vesi- ja viemäriverkostoon
- polttoaineen jakelupisteen merkintää kaavassa on laajennettu koskemaan myös öljysäiliöitä ja täyttöyhteitä
- alueen nykypaikoitus on osoitettu ohjeellisella merkinnällä

### ***Rakennuskorttelit***

Asemakaavalla osoitetaan yksi matkailua palveleva rakennuskortteli Pyhän matkailualueen ydinkeskustaan. Aikaisemmin kaavassa ollut tontti 1 jaetaan kahdeksi tontiksi. Rakennusoikeuden määrä korttelissa 370 ei muutu.

Aluevaraukset

Liikerakennusten korttelialue **KL**, 2,1541 hehtaaria ja rakennusoikeus yhteensä 5 000 kerrosneliometriä. Kortteli jakaantuu kolmeksi tontiksi.

Yleiset alueet

Kaavalla ei muodostu yleisiä alueita.

*Yhdyskuntatekninen huolto*

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on valmiina, uusia rakenteita ei ole tarpeen rakentaa.

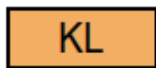
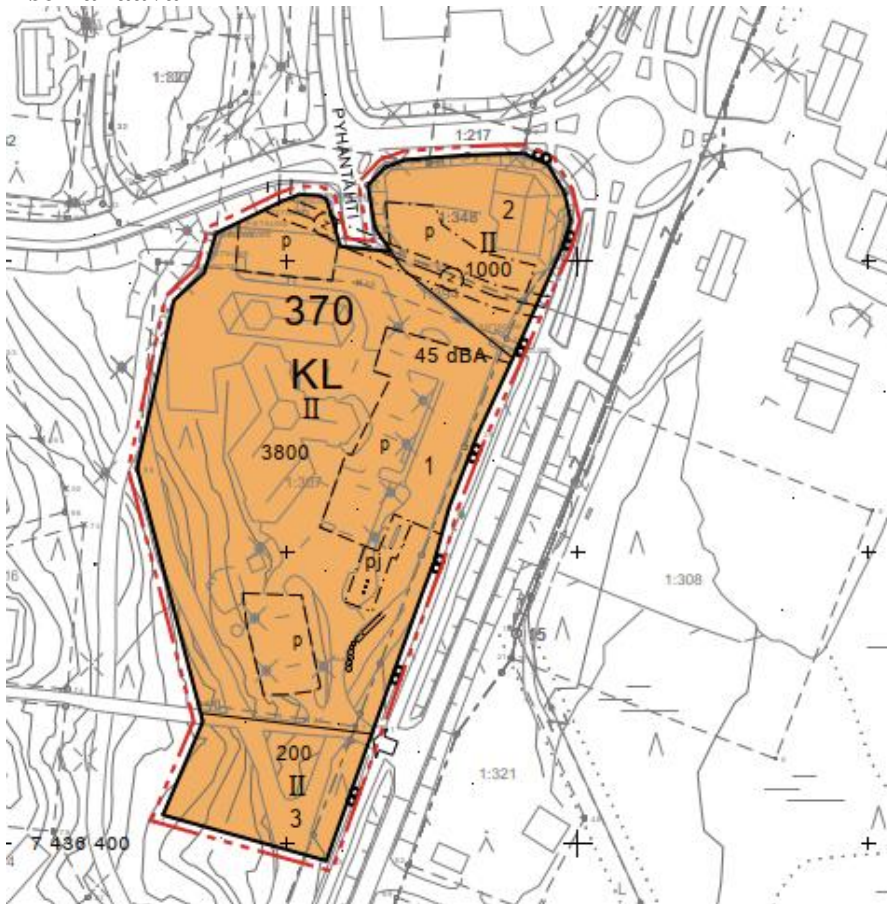
Melu

Kaava-alueesta on laadittu meluselvitys, jonka johtopäätöksenä todetaan, että ”Asemakaavaan merkitään ääneneristävyysvaatimus, jos sen on oltava yli 30 dB. Tässä tapauksessa merkintä ei ole tarpeen”

Hulevedet

Hulevesien käsittelyyn on annettu niitä koskevia määräyksiä ja perusteita kaavakartalla.

## Asemakaava



Liikerakennusten korttelialue.

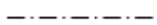
Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.



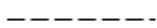
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

PYHÄNTÄ

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

370

Korttelin numero.

1

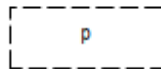
Ohjeellisen tontin numero.

I

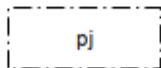
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3800

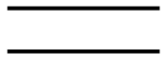
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Jakeluaseman laitteiden ja varusteiden tulee täyttää Kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen 415/1998 vaatimukset.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



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 rajasta.

Sähkö- ja puhelinlinjat on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

KL-alueille 1 kpl / 50 kerrosneliömetriä.

Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan.

Tontilla tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka.

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.



## 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.

### *Korttelialueet*

Kunnan rakennusvalvonta ohjaa rakentajia hyvään ja ekologisesti terveeseen rakentamiseen.

### *Virkistysalueet*

Rakennuskortteleiden lähialueet on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueiksi, jotka turvaavat riittävien vihervyöhykkeiden säilymisen alueella. Uusia virkistysalueita ei ole tarpeen osoittaa.

### 5.1 Kaavan vaikutukset

#### *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*

Kaava ei lisää alueen rakennusoikeutta. Alueen kunnallistekniikka on valmis. Kunnan tavoitteena tulee olla jo olemassa olevan verkoston mahdollisimman hyvä käyttöaste.

Kaavamääräyksiin on pyritty siihen, että uusi rakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin jo olemassa olevaan rakennuskantaan.

#### *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

Kaava-alueen rakentaminen muuttaa maisemarakennetta ja -kuvaa. Ympäröivät alueet ovat jo pääosiltaan rakennettu loma-alueeksi, joten kaavan mukaisella rakentamisella ei muuteta alueen pääkäyttötarkoitusta ja sen luonnetta.

Kaavan toteuttamisella ei ole sanottavaa vaikutusta alueen pienilmastoon.

#### *Ympäristön häiriötekijät*

Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta häiriötekijöitä ympäristöön.

#### *Hulevedet*

Hulevesien käsittelyä koskevat maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun säännökset.

Tonteilla olevien hulevesin hallinnasta on kaavassa annettu yleismääräyksiä.

Hulevesien hallinnan järjestäminen kuuluu Pelkosenniemen kunnalle.

Kemijärvi 6. toukokuuta 2021

Kaupungingeodeetti      Tapio Pöyliö

### **Liiteasiakirja 1**

Meluselvitys / FCG Finnish Consulting Group Oy / Mauno Aho