



PELKOSENNIEMEN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

Allianssin asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
Muutoskorttelit	309, 330, 333 ja 334
Kaavan nimi	Allianssin asemakaavan muutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	<p>Pelkosenniemen kunta: Tekninen johtaja, Panu Leinonen Puh. 040 487 2445, s.posti: panu.leinonen@pelkosenniemi.fi</p> <p>Kaavanlaatija: Ari Pesonen Maankäyttö Pesonen Puh. 040 9123340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com</p>
Kunnanhallitus	18.12.2019 § 309
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	2.4.2020
Valmisteluaineisto nähtävillä	29.5.- 29.6.2020
Ehdotus nähtävillä	30.10. – 30.11.2020
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

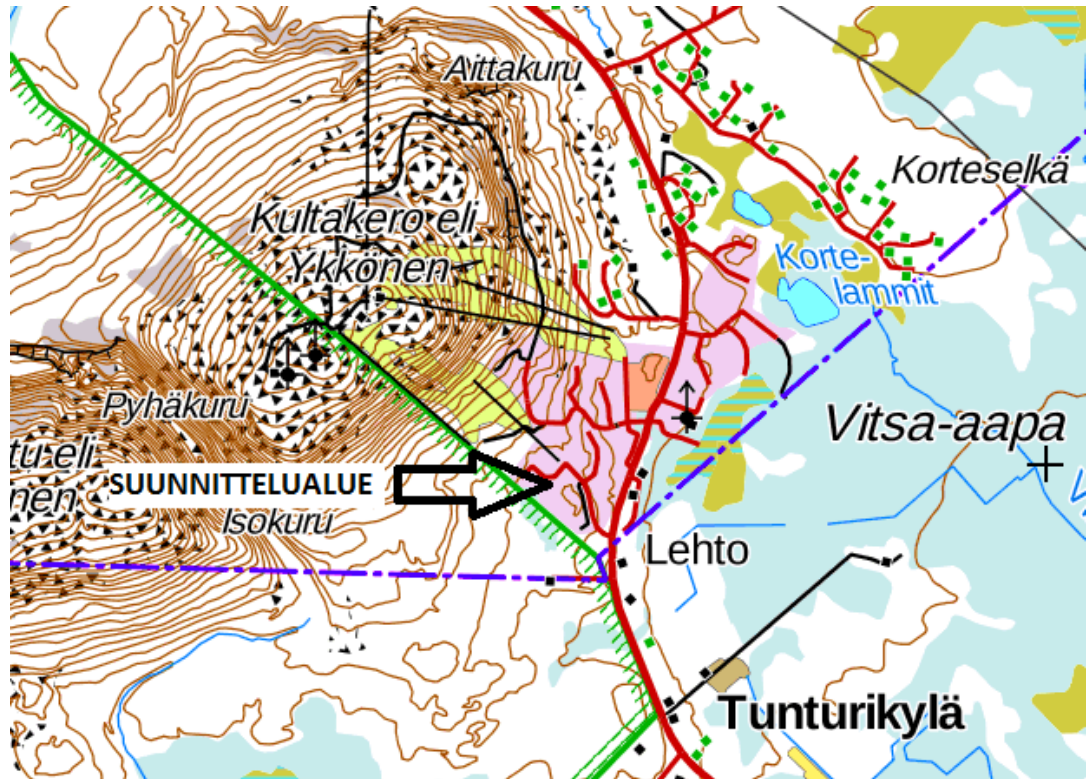
Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat.....	6
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Suunnittelualue.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Maanomistus.....	7
3.1.3 Luonnonympäristö.....	8
3.1.4 Rakennettu ympäristö	9
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireilletulo.....	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	21
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	21
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	28
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	29
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1 Kaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus.....	30
5.1.2 Palvelut	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30

5.3 Kaavan vaikutukset	30
5.3.1 Vaikutukset.....	30
5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	30
5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan	31
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan.....	31
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	32
5.5 Nimistö	34
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	34
6.1 Toteuttaminen ja aloitus.....	34
6.2 Toteutuksen seuranta.....	34

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan kirkonkylän keskustassa. Suunnittelun kohteena on noin 2,5 hehtaarin alue.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 1/2020



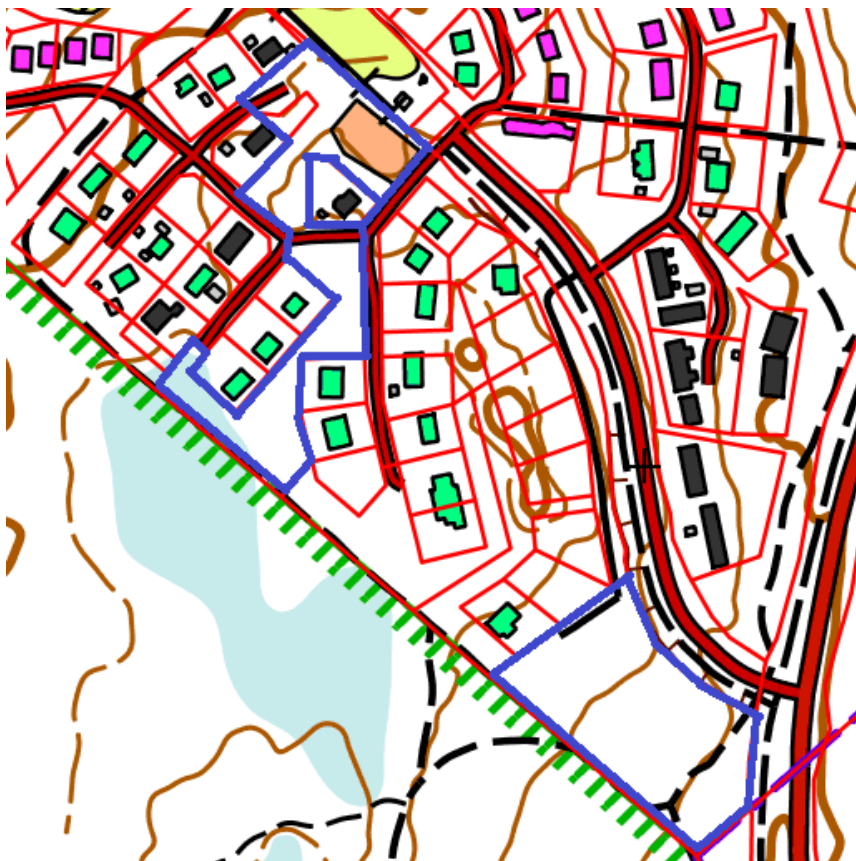
Kuva 2. Kaavan muutosalue ehdotusvaiheessa. Kaavan rajausta supistettiin ehdotusvaiheen jälkeen © Maanmittauslaitos 12/2019

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Allianssin asemakaavan muutos**. Asemakaavan muutos koskee Pelkosenniemen Pyhätunturilla sijaitsevaa asemakaava-alueita. Pyhän Taika Oy:n aloitteesta on käynnistetty asemakaavan muutos tiloilla 583-403-1-242 Ski Alliance ja 583-403-1-274 Suran Pyhä 1.

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää rakentamista Ski Alliance-tilan alueella, osoittaa alueelle uusia rakennuspaikkoja, lisätä rakennusoikeutta osalla jo kaavoitetuista RM- ja RA- kaavamerkinnällä olevista tonteista, sekä mahdollistaa uusien vuodepaikkojen syntyminen matkailukeskuksen ytimeen.

Matkailukeskuksen ytimeen sijoittuvan alueen täydennysrakentaminen ja uudet vuodepaikat minimoivat autoilun tarvetta matkailualueella, mikä edesauttaa tavoitteena olevaa hiilineutraalia matkailua. Alue sijaitsee kaikkien palveluiden, hissipalveluiden, kauppakeskuksen, hotellin, vuokraamoiden ja ravintoloiden välittömässä läheisyydessä. Alue on perheperheen välittömässä läheisyydessä ja alueen pohjoispuolelle avattiin kaudeksi 2018 -2019 uusi, erityisesti lapsiperheitä palveleva hissialue rinteeseen.



Kuva 3. Suunnittelurajaus ehdotusvaiheessa maastotietokannasta. Kaavan rajausta supistettiin ehdotusvaiheen jälkeen © Maanmittauslaitos 12/2019

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 18.12.2019 § 309. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.4.2020 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.5. – 29.6.2020 välisen ajan. Kaavasta saatiin 2 kpl lausuntoja ja 3 kpl mielipiteitä. Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.10. – 30.11.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 kpl lausuntoja ja 5 kpl muistutuksia.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan alueelle kolme uutta asuinpienalojen (AP) rakennuspaikkaa ja kaksi uutta lomarakennusten (RA) rakennuspaikkaa. Olemassa olevan matkailupalveluiden (RM) rakennuspaikalla on rakennusoikeutta ja kerroslukua

osoitettu tarkoituksenmukaisemmaksi. Kaavarajausta supistettiin ehdotuksen kuumemisen perusteella siten, että kortteli 328 siihen liittyvine lähivirkistysalueineen poistui kaavarajauksesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

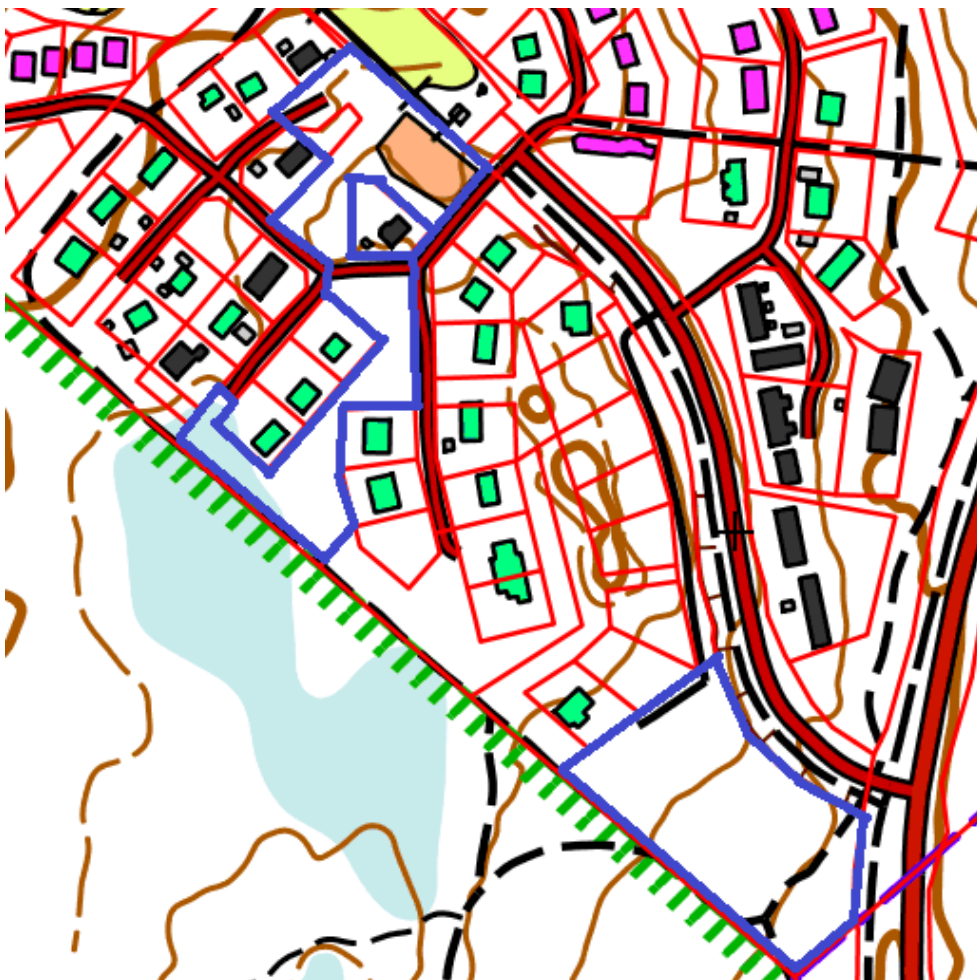
Suunnittelualue sijaitsee perherinteiden alueella Pyhätunturin matkailukeskuksen ytimessä, rajoittuen rinnealueeseen, vanhaan nousutiehen ja Pyhä-Luosto kansallispuistoon.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 12/2019

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa, kaavoituksen hakijan omistamilla tiloilla.



Kuva 5. Alueen kiinteistöjaotus ja suunnittelurajaus ehdotusvaiheen tilaan mukaisesti. © Maanmittauslaitos 1/2020.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelualue on pääosin luonnontilassa olevaa aluetta, jonka puusto on valtaosaltaan mäntyä sekä vähäisemmältä osin koivua ja kuusta. Maasto on pääosin kuivahkoa kangasta. Suunnittelualue sijaitsee rinnemaastossa ja alueella on korkeuseroa. Suunnittelualue rajoittuu Pyhä-Luoston kansallispuistoon. Alueelta ei ole aikaisempien kaavoitusten yhteydessä löydetty erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee Pyhä-Luoston kansallispuisto ja Pyhätunturin (FI1300901) Natura 2000-alue.



Kuva 6. Alueen luonnontilaa Pyhäkurun tieltä kansallispuiston suuntaan.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee matkailukeskukselle tyypillistä, laadukasta mökkiasutusta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty puuta ja rakennukset ovat pääasiassa yksikerroksisia, mutta alueelle on annettu kaavamuutoksin lupia myös kaksikerroksisille rakennuksille. Suunnittelualue on rakentamatonta ja metsäistä aluetta, lukuun ottamatta perherinteiden vieressä RM-kaavamerkinnällä olevaa korttelia 333, joka palvelee tällä hetkellä pääasiallisesti paikoitusalueena.



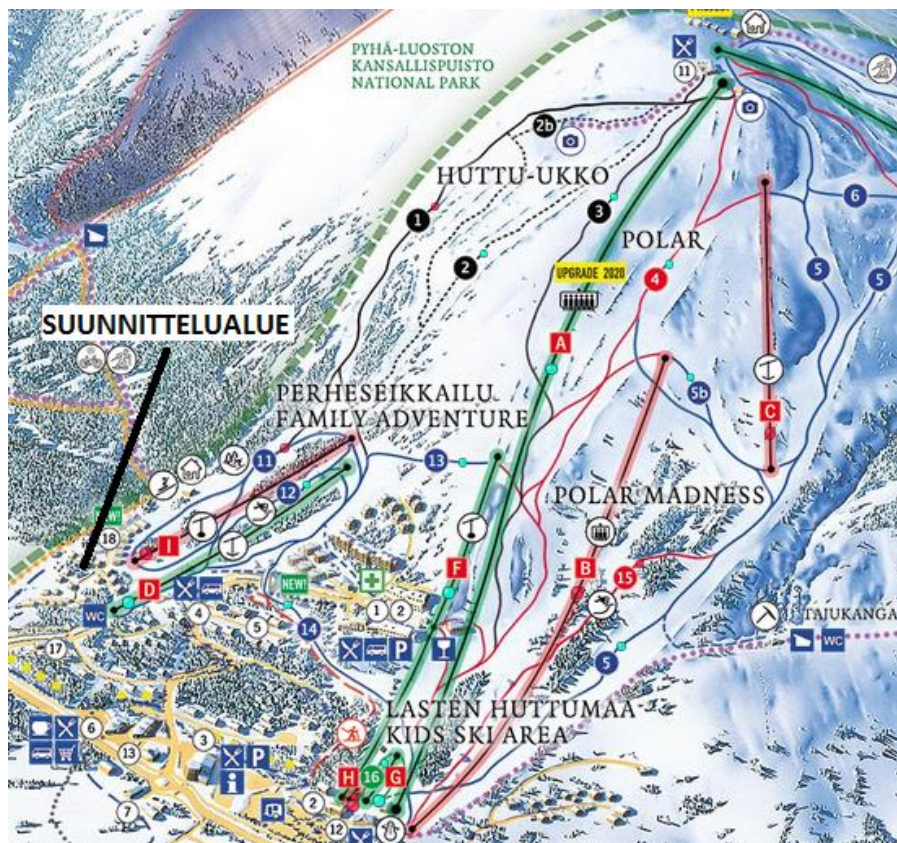
Kuva 7. Perherinteiden vieressä oleva rakennuspaikka, joka on paikoituskäytössä. Lampiokurun tieltä päin kuvattuna.



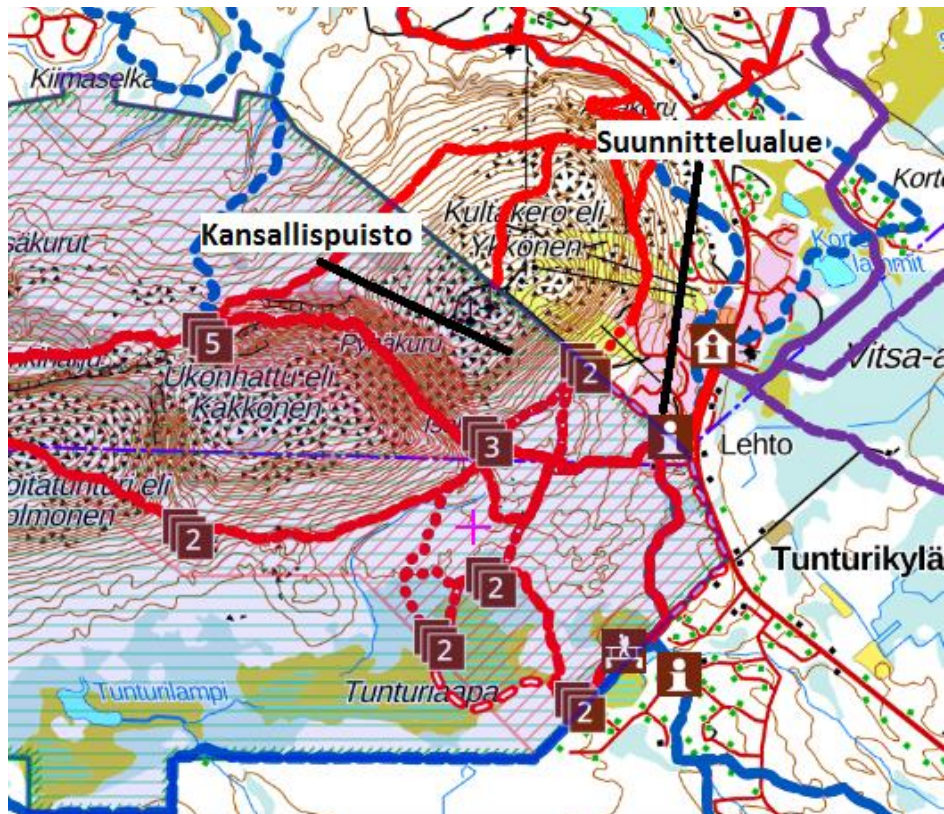
Kuva 8. Suunnittelualueetta kuvan oikealla puolella Pyhäkuruntietä katsottuna.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

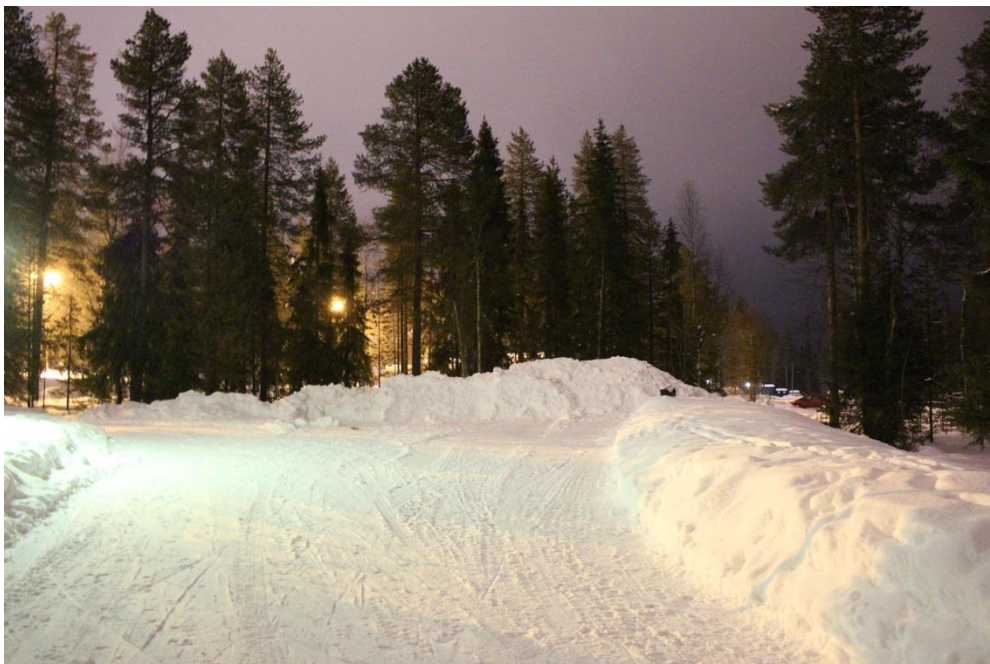
Alue sijaitsee matkailukeskuksen alueella laskettelurinteiden tuntumassa. Kaupalliset palvelut ovat alle kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualueen lähiympäristössä on majoitusliiketoimintaa. Alueella on monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistykseen, kuten esimerkiksi laskettelu, hiihto, pyöräily, lumikenkäily, frisbeegolf, pulkkailu yms. Suunnittelualue rajoittuu kansallispuistoon, jossa on monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn.



Kuva 9. Pyhän alueen palvelut ja lähivirkistysmahdollisuudet.Pyha.fi.



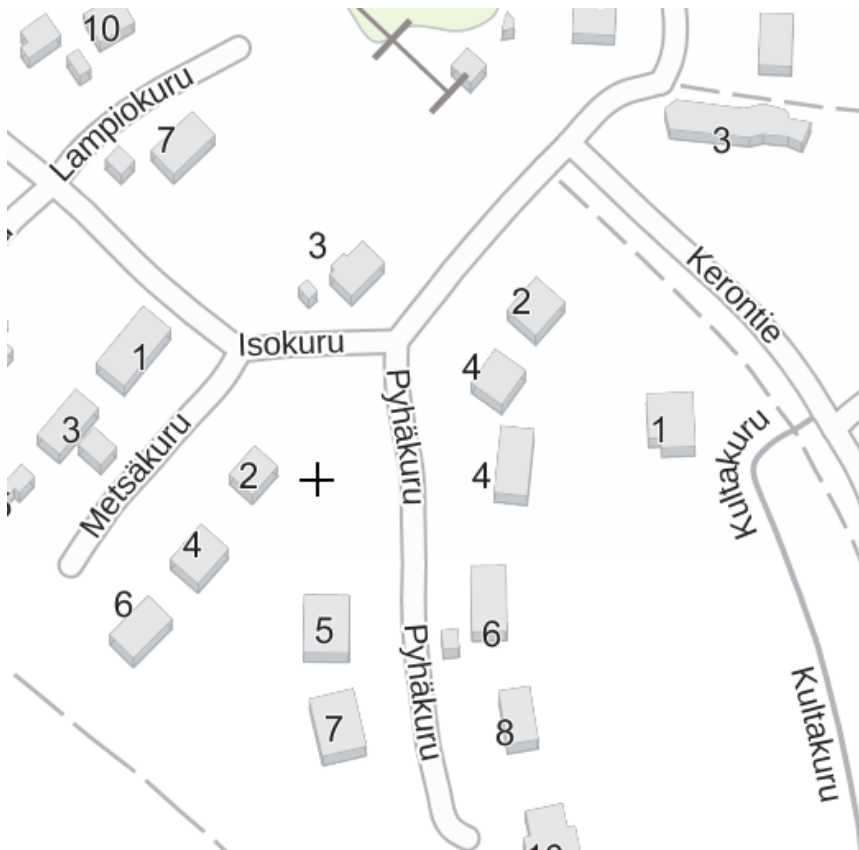
Kuva 10. Alueen reittiverkostoa ja kansallispuiston alue. Pyhä.fi.



Kuva 11. Suunnittelualueita Lampiokurun tieltä perherinteelle päin katsottuna.

Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu Kerontien pääkatuun ja siihen liittyviin kokooja- ja tontti-
katuihin.



Kuva 12. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 4/2020

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole aikaisempien kaavoitusten yhteydessä todettuja kulttuuriympäristöjä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavan suunnittelun alueella ei ole ympäristöhäiriötä eikä ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Itä-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 26.10.2004. Alueella on vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.8. – 14.9.2016.

Yleiskaava

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jonka osa-alueita on hyväksytty vuosina 2003-2009.

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on kunnan numeerinen pohjakartta ja kaavan muutosalueen osalta pohjakartta on hyväksytty 26.2.2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet**

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää rakentamista suunnittelualueella, osoittaa alueelle uusia rakennuspaikkoja, lisätä rakennusoikeutta osalle jo kaavoitetuista RM- ja RA- kaavamerkinnällä olevista rakennuspaikoista sekä mahdollistaa uusien vuodepaikkojen syntyminen matkailukeskuksen keskusta-alueen läheisyyteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 18.12.2019 § 309 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 lähikortteleiden maanomistajat ja lähimmät naapurit
2. Viranomaiset
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Lapin liitto
 - Lapin pelastuslaitos
 - Lapin maakuntamuseo
 - Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen
3. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Koillis-Lapin Sähkö Oy
 - Pyhä-Luosto Vesi Oy

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 2.4.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.4.2020 alkaen. OAS:sta annettiin yksi mielipide. Mielipiteessä pyydettiin huomiomaan väljyys ja tonttien väliin jätettävät puistoalueet/kaistaleita, mökkien tunturimaisen ja luonnonnäkyvien säilyttäminen, luontoon sopeutuva sekä yhtenäinen rakentamistapa, tontin 333 kerrosluvun säilyttäminen, ikkunoiden määrän ja koon sijoittelussa sekä kulkuyhteyksissä huomioitaisiin, että alueen rauha säilyy. Mielipide on huomioitu kaavan valmisteluaineistoa laadittaessa.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 29.5. – 29.6.2020. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.10. – 30.11.2020. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausuntoja ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet on kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on edistää Pyhätunturin matkailukeskuksen kehittämistä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

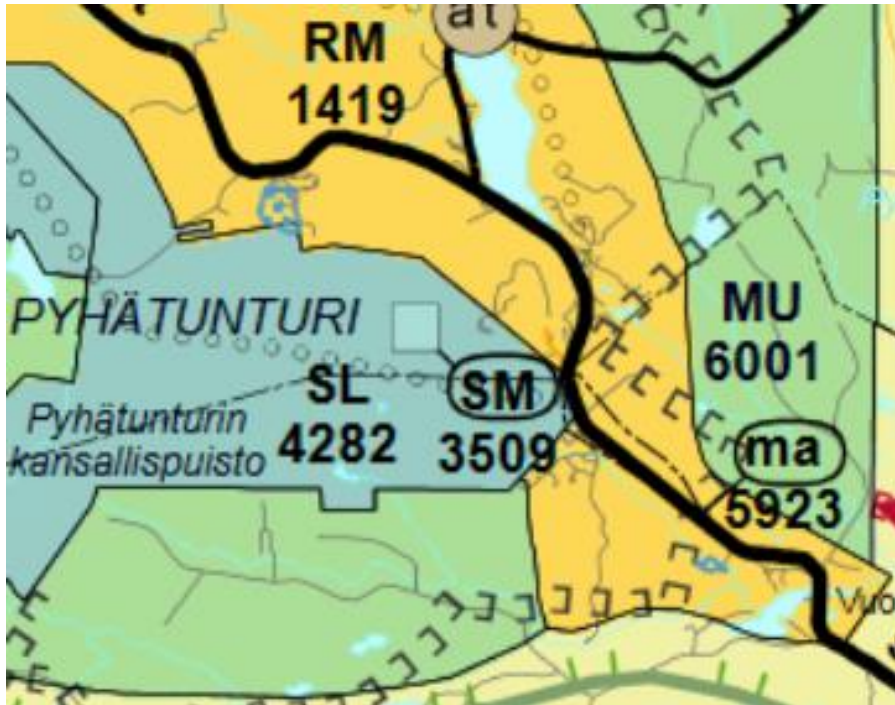
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- 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

Itä-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 26.10.2004. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM).



Kuva 13. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta

RM Matkailupalveluiden alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	7.1.2002	
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 17 ja hiihtolatuja noin 160 km vuonna 2001. Vuodepaikkoja alueella on noin 7 000 (Pyhä 3500 ja Luosto 3500). Majoitus – ja palvelutarjonta kasvaa jatkuvasti. Rinteiden korkeusero suurin on 280 m ja pisin rinne on 1 800 m.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailualue.	
Kehittämissperiaate:	Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.	

Alueella on vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.8. – 14.9.2016. Lapin liiton hallitus hyväksyi maakuntakaavaehdotuksen 28.11.2016 ja kaava on palautunut Lapin liitolle valtioneuvoston käsittelystä, jossa ratkaistiin kielteisellä päätöksellä LSL 66 §:n mukainen Naturasta poikkeaminen.

Valtioneuvosto on antanut luonnonsuojelulain 66 § 2 momentin mukaisen päätöksen 1.2.2018 koskien Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan hyväksymistä Kemihaaran alueen osalta. Valtioneuvosto hylkäsi maakuntakaavaehdotuksen poikkeamisesityksen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 11.4.2019 valitukset koskien valtioneuvoston päätöstä.

Valtioneuvosto on antanut luonnonsuojelulain 66 § 2 momentin mukaisen päätöksen 14.11.2019 koskien Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan hyväksymistä Sallatunturin matkailupalvelujen alueen laajentamisen osalta. Valtioneuvosto hylkäsi maakuntakaavaehdotuksen poikkeamisesityksen.



Päätökset ovat saaneet lainvoiman.


Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan ehdotusprosessia voidaan jatkossa viedä eteenpäin. Maakuntakaavaehdotuksesta pyydetään ennen nähtävälle asettamista viranomaisilta lausunnot (MRA 13 §), jonka jälkeen pidetään viranomaisneuvottelu. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle (MRL 65 §, MRA 12 §) viranomaisneuvottelun jälkeen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus saataisiin viranomaislausunnoille tämän vuoden aikana.

Vireillä olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelualueeksi (RM). Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu keskustatoimintojen kohde, Pyhäntunturin keskusta (c 129). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.



Kuva 14. Rovaniemi-Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus 28.11.2016.

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

	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.</p> <p><i>Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvaan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.</i></p> <p><i>Kaupun suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.</i></p> <p>KOHDEKOHTAISET SUUNNITELUMÄÄRÄYKSET:</p> <p><i>c 126 (Posio), c 127 (Savukoski), c 128 (Pelkosenniemi), c 129 (Pyhätunturi): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala saa olla yhteensä enintään 5 000 k-m².</i></p> <p><i>c 125 (Ranua): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala saa olla yhteensä enintään 8 000 k-m².</i></p> <p><i>c 101(Kemijärvi), c 102 (Salla): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala saa olla yhteensä enintään 20 000 k-m².</i></p>
---	---

○○○○○○	ULKOILUREITTI
--------	----------------------

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 sijoittamiseen.	

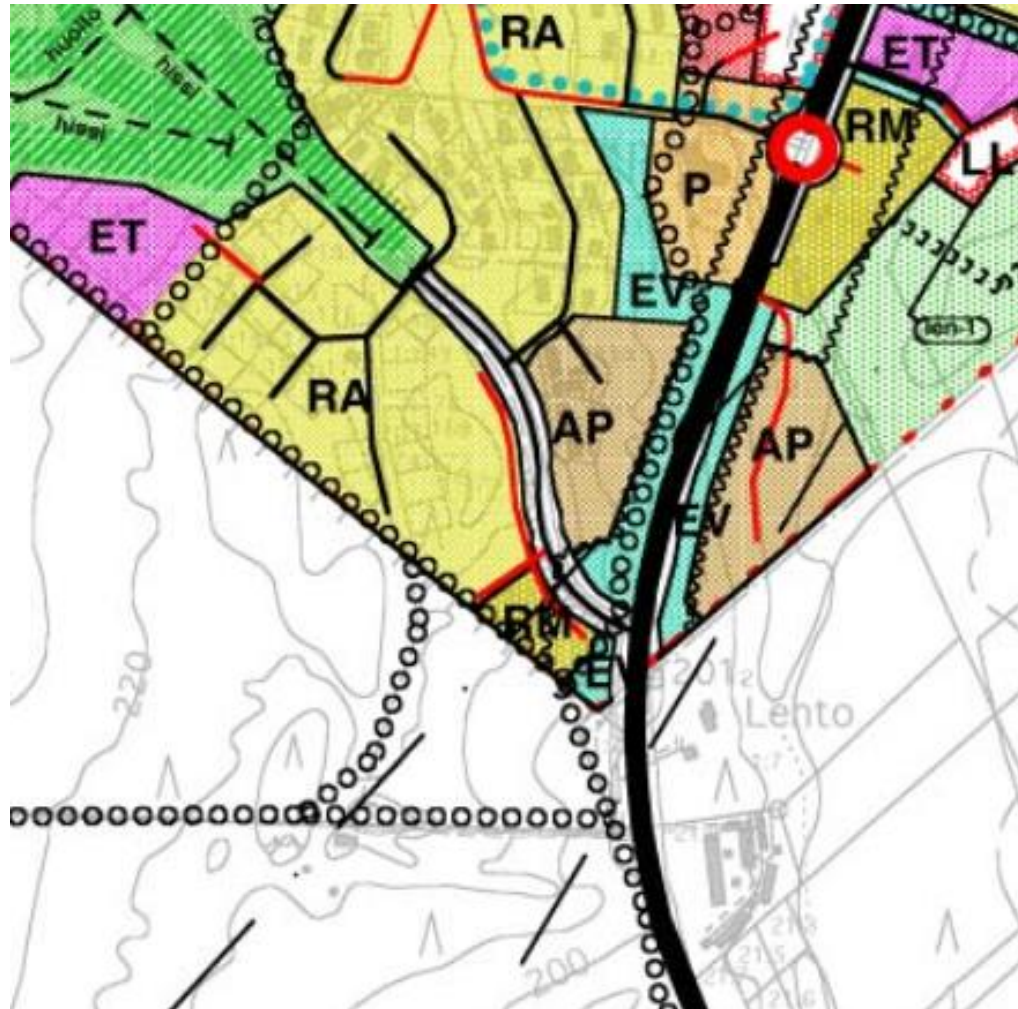
KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITELUMÄÄRÄYKSET:

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 Pyhä-Luosto osayleiskaava (hyväksytty 10.11.2005), Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue.



Kuva 15. Ote osayleiskaavasta.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistyksen sekä loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyksen käyttöön.

ooooooo

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

—————

YHDYSTIE / KOKOOJAKATU

—————

YKSITYISTIE / OHJEELLINEN TONTTIKATU

—————

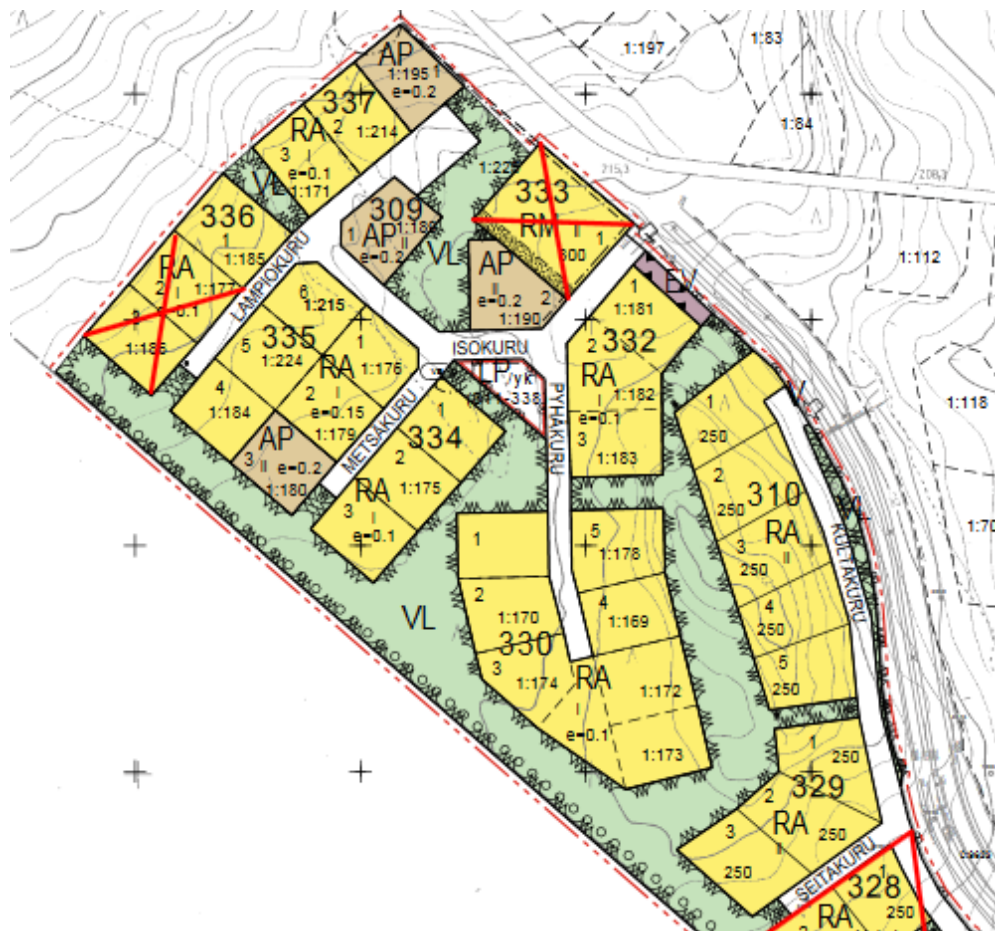
UUDET TIET JA LINJAT

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 olevat asemakaavat

1. 22.5.2003 hyväksytty Allianssin asemakaava:



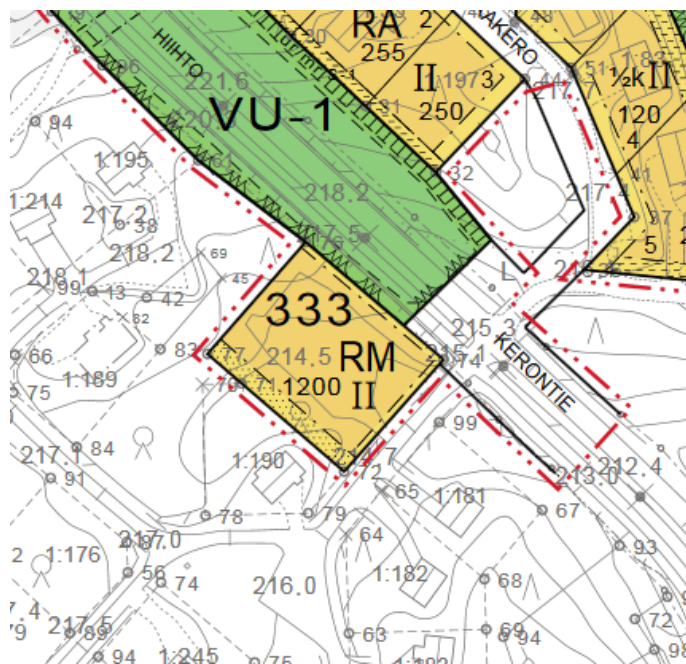
Kuva 16. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

2. 22.6.2006 hyväksytty liikekeskuksen asemakaava:



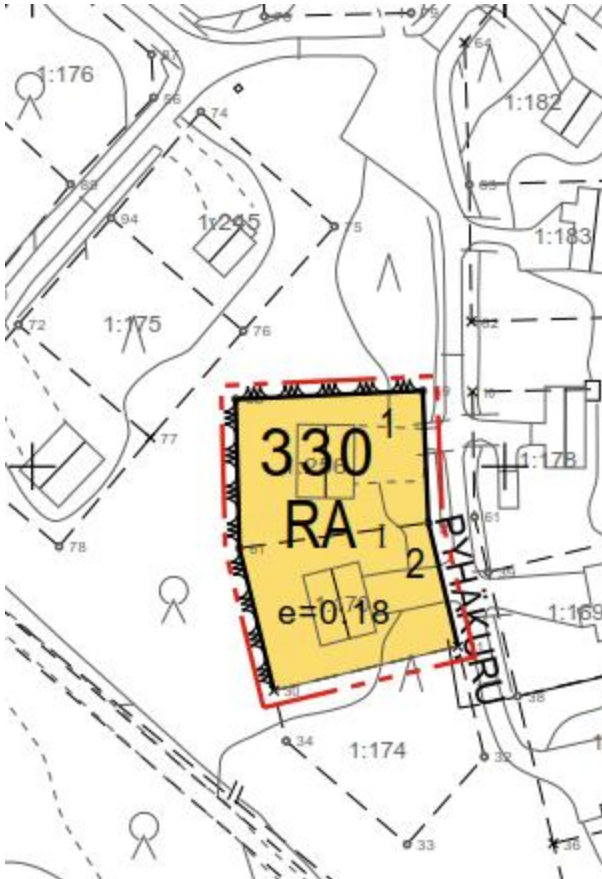
Kuva 17. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3. 19.6.2007 hyväksytty Kultakeronpuiston asemakaava:



Kuva 18. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Pyhäkuru 5 ja 7 sijainnissa on hyväksytty asemakaavan muutos 14.12 2009, jossa on nostettu korttelin 330 RA rakennuspaikkojen 1 ja 2 rakennusoikeus 0,10 > 0,18.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

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 matkailukeskuksen keskusta-alueelle ominainen tehokas rakentaminen. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää alueen vajaakäyttöillä olleita maa-alueita.

Rakennettu ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan matkailukeskusalueelle tyypillinen vapaa-ajan asuntojen, vakituisen asumisen ja matkailua palveleva liikerakentaminen. Uudet rakennuspaikat täydentävät jo rakennettua aluetta. Alue on soveltuvaa rakentamiselle eikä maaperän ole todettu aiheuttavan rajoituksia rakentamisen suhteen. Tarkemmat mahdolliset rakennuspaikkakohtaiset maaperätutkimukset ja rakentamisen perustamistapa on ratkaistava rakennuspaikkakohtaisesti aina rakennusluvan yhteydessä.

Luonto

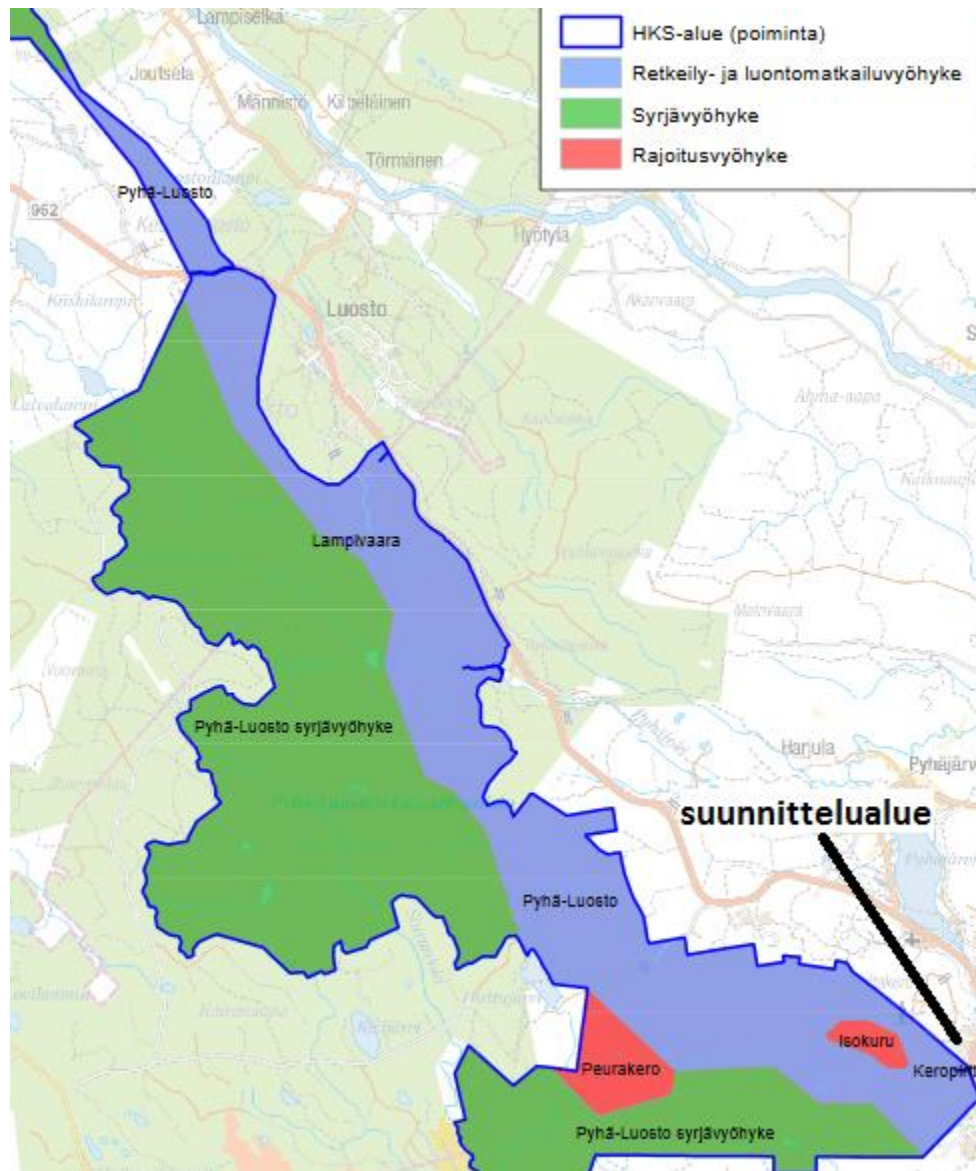
Asemakaava supistaa lähivirkistysalueiden aluevarauksia. Alueella kuitenkin säilyy riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi ja viheryhteyskäytäviä luonnon eläin- ja kasvilajeille. Lähivirkistysalueiden vähentymisellä ei ole merkittä-

vää vaikutusta alueen toiminnallisuuden kannalta, koska alue rajoittuu kansallispuistoon, jossa on runsaasti ohjattuja virkistysreittejä ja myös Pyhän matkailukeskus toimii itsessään virkistysalueena, jossa on suuri tarjonta erilaisia ulkoliikunnan ja virkistyspalveluita. Asemakaavassa on myös määräys rakennuspaikkojen luonnontilaisuuden säilyttämisestä piha-alueiden osalta, joten alueen yleisvaikutelma tulee säilymään luonnonmukaisena ja suojaisena. Alueelta ei tunneta erityisiä luontoarvoja.

Asemakaava-alueen lähivirkistysalueet eivät nykyiselläänkään palvele alueen käyttäjiä virkistysalue tarkoituksessa, koska alueet ovat kapeita ja luonnontilassa olevia hoitamattomia alueita. Kaavaehdotuksen mukaan alueelle kuitenkin jää lähivirkistysalueita, joihin on mahdollista toteuttaa esimerkiksi lähivirkistykseen käytettäviä polkuja. Kaava-alueen rajalla, ennen kansallispuistoa, kulkee koko kaava-alueen matkalla reitti, johon mökkialueelta tulevat kulkijat saapuvat ensimmäiseksi ennen kansallispuistoa ja siten tätä reittiä myöten he jatkavat kansallispuiston reittiverkostolle. Alueelta ei ole tosiasiasa riskiä syntyä hallitsematonta kulkua kansallispuistoon.

Pyhä-Luoston kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan (2017) kaava-alueeseen rajoittuva kansallispuiston osa on retkeily- ja luontomatkailuvyöhykettä. Sen yleismääräyksen mukaan: ”*Vyöhyke on retkeily- ja luontomatkailukäytön kannalta vetovoimainen alue, jonne ohjataan kävijöitä aktiivisesti opastuksella ja palvelurakenteilla. Vyöhykkeelle voidaan sijoittaa uusia palvelurakenteita ja retkeilyreittejä*”.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa myös todetaan kansallispuiston vetovoiman merkityksestä seuraavaa: ”Kansallispuiston vetovoimatekijöitä ovat kauniit maisemat, hyvä saavutettavuus, monipuolinen ja helppo reitistö sekä laaja palveluvarustus. Alueelle suuntautuva retkeily ja luontomatkailun ohjelmapalvelutoiminta lähtevät lähes kokonaisuudessaan Pyhän ja Luoston matkailukeskuksista. Suunnittelualue on merkittävä vetovoimatekijä matkailualueen yritysten toiminnan kannalta. Kansallispuiston kävijät käyttävät matkailualueen palveluja ja jättävät euroja majoituspalveluihin, ruokakauppoihin ja elämysretkiä tarjoaville yrityksille. Näin paikallistulo vaikutukset ja työpaikat kohdistuvat yksityissektoriin. Suunnittelualueen merkitys terveyden ja hyvinvoinnin kannalta on huomattava. Kävijöiden kokemusten mukaan käynnit kansallispuistossa ovat lisänneet sekä fyysistä, psyykkistä että sosiaalista hyvinvointia. Saatuja terveyshyötyjä arvostetaan korkealle ja kansallispuistossa käyntien koetaan lisäävän pitkän ajan hyvinvointia. Helpot ja hyvin hoidetut reitit varmistavat myös huonokuntoisten pääsyn luontoon sekä edistävät kansalaisten terveyttä ja hyvinvointia. Käyntimääriltään Pyhä–Luoston kansallispuisto on Suomen kuudenneksi vilkkain. Sen kävijät ovat useimmiten kotimaisia matkailijoita, joille kansallispuisto on matkan tärkein kohde. Myös ulkomaisia matkailijoita käy paljon. Heille kansallispuiston puhdas luonto tarjoaa elämyksiä ja luonnonrauhaa. Kansallispuiston palvelut luovat hyvinvointia, ehkäisevät ennalta sairauksien syntyä ja edistävät aktiivista elämäntapaa.



Kuva 20. Ote hoito- ja käyttösuunnitelmasta.



Kuva 21. Suunnittelualan sijainti suhteessa kansallispuistoon ja reitteihin sekä rinteisiin. Retkikartta.fi 1/2021.

Naturan arvioinnin tarveharkinta

Kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee Pyhä-Luoston kansallispuisto ja Pyhätunturin (FI1300901) Natura 2000-alue.

Natura-arvioinnista säädetään luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n säännöksissä. Ensimmäisen säännöksen (65 §) mukaan hanke tai suunnitelma ei saa yksistään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue on ilmoitettu, ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000-verkoston. Luonnonsuojelulain mukainen vaikutusten arviointivelvollisuus syntyy mikäli hankkeen vaikutukset a) kohdistuvat Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin, b) ovat luonteeltaan heikentäviä, c) laadultaan merkittäviä ja d) ennalta arvioiden todennäköisiä. Kynnys arvioinnin suorittamiseksi voi ylittyä myös eri hankkeiden ja suunnitelmien yhteisvaikutusten vuoksi. Tämä velvoite koskee myös Natura-alueen ulkopuolella toteutettavaa hanketta, jos sillä on todennäköisesti alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Natura-arvioinnin tarveharkinta edeltää mahdollisesti suoritettavaa Natura-arviointia. Tarveharkinnassa kuvataan hanke, sen aiheuttamat vaikutukset ja vaikutuspiirissä sijaitsevat Natura-alueet sekä arvioidaan vaikutusten merkittävyyttä. Tarveharkinnan lopputuloksena annetaan esitys siitä vaikuttavatko suunnitellut hankkeet Natura-alueiden suojeluperusteisiin niin merkittävästi, että kohteille tulisi suorittaa varsinainen Natura-arviointi. Tarveharkinnan johtopäätöksenä voidaan kunkin hankkeen vaikutuspiirissä olevan Natura-alueen osalta todeta, että hanke ei merkittävästi heikennä alueen suojeluperusteita (Natura-arviointia ei tarvita) tai

hanke todennäköisesti merkittävästi heikentää alueen suojeluperusteita (Natura-arviointi on suoritettava).

Suojelutavoite

Kaikki tietolomakkeen (ks. karttapalvelu) taulukoissa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyyppit ja lajit (lukuun ottamatta edustavuudeltaan luokkaan D luokiteltuja luontotyyppejä ja populaation merkittävyyden osalta luokkaan D luokiteltuja lajeja) kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavia tavoitteita:

- alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys
- alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla
- luontotyyppin, lajin elinympäristön tai populaation määrää lisätään ennallistamis- ja hoitotoimenpitein

Suojelutilanteen tarkennus ja toteutuskeinot

Alue on ollut kansallispuistona vuodesta 1938 lähtien. Vanha Pyhätunturin kansallispuisto lakkautettiin vuoden 2005 alusta ja sen alue liitettiin uuteen Pyhä-Luoston kansallispuistoon.

Alueen suojelu ei rajoita puolustusvoimien toimintaa ja sen kehittämistä.

Suojelun perusteina olevat luontotyyppit (ha) Tietolomakkeen taulukko 3.1

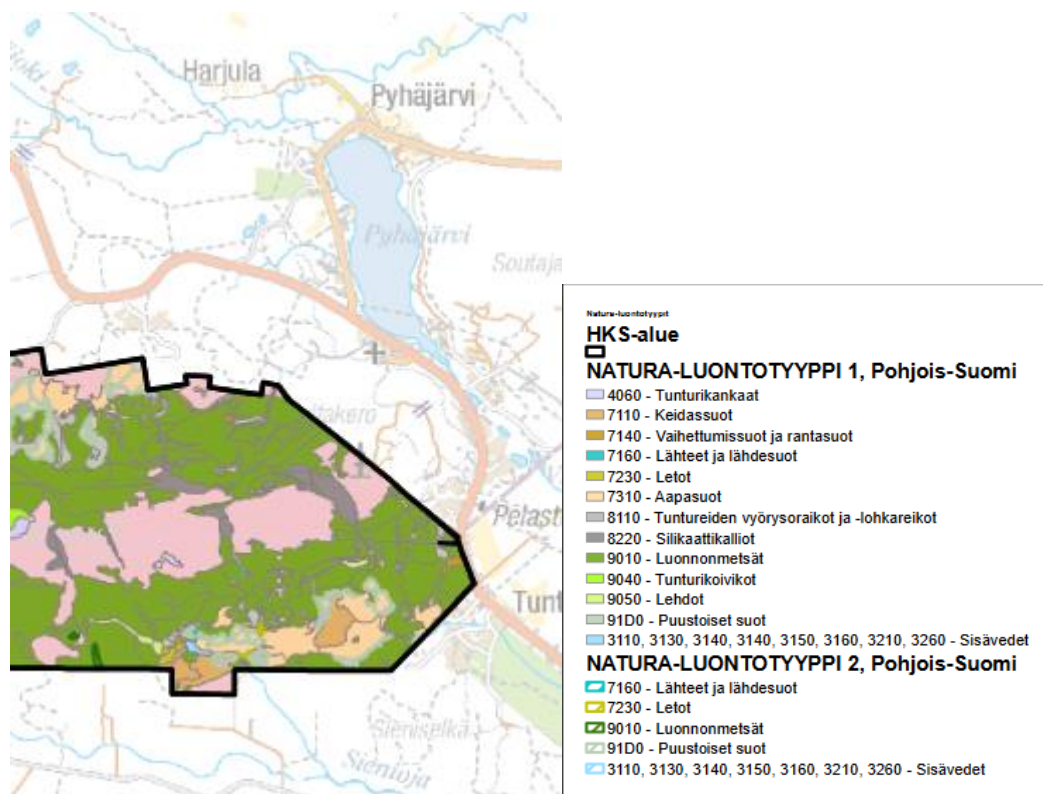
- Humuspitoiset järvet ja lammet (4,1)
- Vuorten alapuoliset tasankojoet, joissa on Ranunculion fluitantis ja Callitricho-Batrachium -kasvillisuutta (8,1)
- Alpiiniset ja boreaaliset tunturikankaat (10)
- Keidassuot (96,2)
- Vaihettumissuot ja rantasuot (15,5)
- Fennoskandian lähteet ja lähdesuot (0,89)
- Cratoneurion-huurresammallahteet, joissa muodostuu kalkkiliejusaostumia (0,2)
- Letot (209)
- Aapasuot (640)
- Vuorten kvartsipitoiset vyörysoiraikot ja -lohkareikot lumirajalla (1)
- Kasvipeitteiset silikaattikalliot (81,5)
- Boreaaliset luonnonmetsät (2260)
- Tunturikoivikot (20)
- Boreaaliset lehdot (23,6)
- Harjumuodostumien metsäiset luontotyyppit (13,8)
- Fennoskandian metsäluhdat (1,13)
- Alnus glutinosa ja Fraxinus excelsior -tulvametsät (3)
- Puustoiset suot (380)

Suojelun perusteina olevat lajit

Tietolomakkeen taulukko 3.2

- saukko, *Lutra lutra*
- kiiltosirppisammal, *Hamatocaulis vernicosus*
- isonuijasammal, *Meesia longiseta*
- laaksoarho, *Moehringia lateriflora*
- lapinleinikki, *Ranunculus lapponicus*
- lettorikko, *Saxifraga hirculus*

Alueella on lisäksi yksi uhanalainen laji.



Kuva 22. Ote hoito- ja käyttösuunnitelmasta, Natura-alue.

Kaavaehdotukseen osoitettiin käytännössä vain yksi uusi yksittäinen lomarakennuspaikka kansallispuiston ja olemassa olevan ulkoilureitin läheisyyteen. Rakennuspaikka poistettiin kaavaehdotuksen jälkeen. Kansallispuiston rajan tuntumassa (ennen kansallispuistoa) on ulkoilureitti koko kaavoitettavan alueen osalta, mikä ohjaa tehokkaasti ulkoilijat pysymään ohjatuilla reiteillä, jolloin kaikki kulku kaavoitettavalta alueelta kansallispuiston suuntaan tapahtuu aina ulkoilureittien kautta.

Kansallispuistot houkuttelevat käyttäjiä ja osaltaan niiden tarkoituskin on palvella käyttäjiään nauttimaan luonnosta, joten alueelle toivotaan lisää käyttäjiä, jolloin voidaan panostaa hyvin opastettuihin ja ohjattuihin reitteihin sekä reittirakenteisiin. Valistuksella, opastuksella ja alueelta kansallispuistoon ohjaavilla reiteillä voidaan vaikuttaa ihmisten kulkemiseen ja roskaamiseen kansallispuistossa ja sen läheisyydessä. Asemakaavalla on tavoitteena lisätä Pyhän matkailualueen elinvoimaisuutta, jotta alueella voidaan jatkossakin panostaa reitteihin sekä niitä palveleviin

rakenteisiin ja opastukseen. Hyvällä reittiverkostolla ja varustelulla varmistetaan siitä, että vapaata kulkua reittien ulkopuolella tapahtuisi mahdollisimman vähän. Toisaalta vähenevillä kansallispuiston käyttäjämäärillä olisi päinvastainen vaikutus alueen reittiverkoston kehittämiseen.

Natura-arviointia ei katsota tarpeelliseksi tehdä tämän asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen täydentäisi merkitykseltään erittäin vähäisesti alueen nykyisen käyttötarkoituksen mukaista rakentamista sekä rakennuskortteleiden ja kansallispuiston välillä kulkee koko suunnittelualueen matkalla ohjattu ulkoilureitti, jolloin yksittäisten aluetta täydentävien lomarakennusten tai vakituisen asuinrakennusten toteutuminen alueelle ei heikennä Natura-alueen suojeluperusteita. Myös rakentamisen aikainen vähäinen melu- ja pölyvaikutus arvioidaan niin vähäiseksi, ettei todennäköisiä merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen aiheutuisi.

Maisema

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen lähi- ja kaukomaisemaan. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen muuttaa lähinnä viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa. Alueen käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet ovat kuitenkin jo alueelle tyypillisiä. Rakentamisen kerrosluvut on osoitettu loma- ja vakituisen asumiseen II-kerrosluvulla, joka ei kuitenkaan rakentamiskorkeudeltaan merkittävästi poikkeava alueen muusta rakentamisesta.

Asemakaavaan on lisätty ehdotusvaiheen kuulemisen perusteella määräys: RA rakennuspaikoilla rakennuksen harjakorkeus saa olla enintään + 8.0 m. Määräyksellä varmistetaan, että rakentamiskorkeus sopii kaavarajauksen ulkopuolella ja viereisillä rakennuspaikoilla sallittavaan rakentamiskorkeuteen. Käytännössä myös I-kerroksisella rakennuksella voidaan rakentaa vastaavan korkeusaseman mukaisesti. I-kerroksinen rakentaminen esimerkiksi 1:1,5 kattokaltevuudella ja 3 m huonekorkeudella olisi jo noin 7 metrin harjakorkuinen. Käytännössä myös I-kerroksisella rakentamistavan katon muodolla, katon kaltevuudella ja huonekorkeudella voidaan rakentaa asemakaavan mukaiseen 8 metrin harjakorkeuteen. Näin ollen asemakaavan mukainen rakentamiskorkeus ei tulisi poikeamaan alueella jo sallittavasta rakentamiskorkeudesta. Viereisten rakennuspaikkojen rakennusten välinen etäisyys tulee olla vähintään 8 m ja kaavassa annettu korkeusasema huomioiden varjovaikutukset eivät tule alueella merkittävästi vaikuttamaan.

Korttelissa 333 rakennuspaikka 3 on osoitettu kerrosluvultaan III, jota voidaan pitää maltillisena eikä rakennuksen korkeuden arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia lähiympäristöön. Harjakorkeus kolmikerroksisena on tonttien korkeusasemasta johtuen lähes sama, kuin rinteiden toisella puolella olevan 2 kerroksisen rakennuksen.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin haettavalla asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Suunnittelualueella ei ole kunnallisia sadevesiviemäreitä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä. Hulevedet on johdettu alueen läpi hallitusti avo-ojilla, putkituksilla ja tierummuilla.

Asemakaavan muutoksen myötä hulevesien imeytyminen ja viivyttäminen alueella säilyy entisellään, koska rakennettavaksi tarkoitettujen kortteleiden ympärille on varattu lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettuja alueita ja lisäksi kaavamääräyksissä on vaatimus rakennuspaikkojen luonnontilaiseksi jättämisestä rakentamisen ulkopuolelle jätettävistä alueista. Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavamääräyksillä edistetään hulevesien hallintaa kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla.

Talous

Alueen vuodepaikkamäärän kasvu edistää matkailualueen kehittämistä ja kunnan elinvoimaa.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Matkailualue ja siihen liittyvä rakentaminen ja toiminnot sopivat eri ikäisille väestöryhmille. Pyhän alueella ja kaava-alueen välittömässä 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.

Tulva

Suunnittelualue ei sijaitse vesistön läheisyydessä, joten tulvan vaaraa ei ole.

Muut vaikutukset

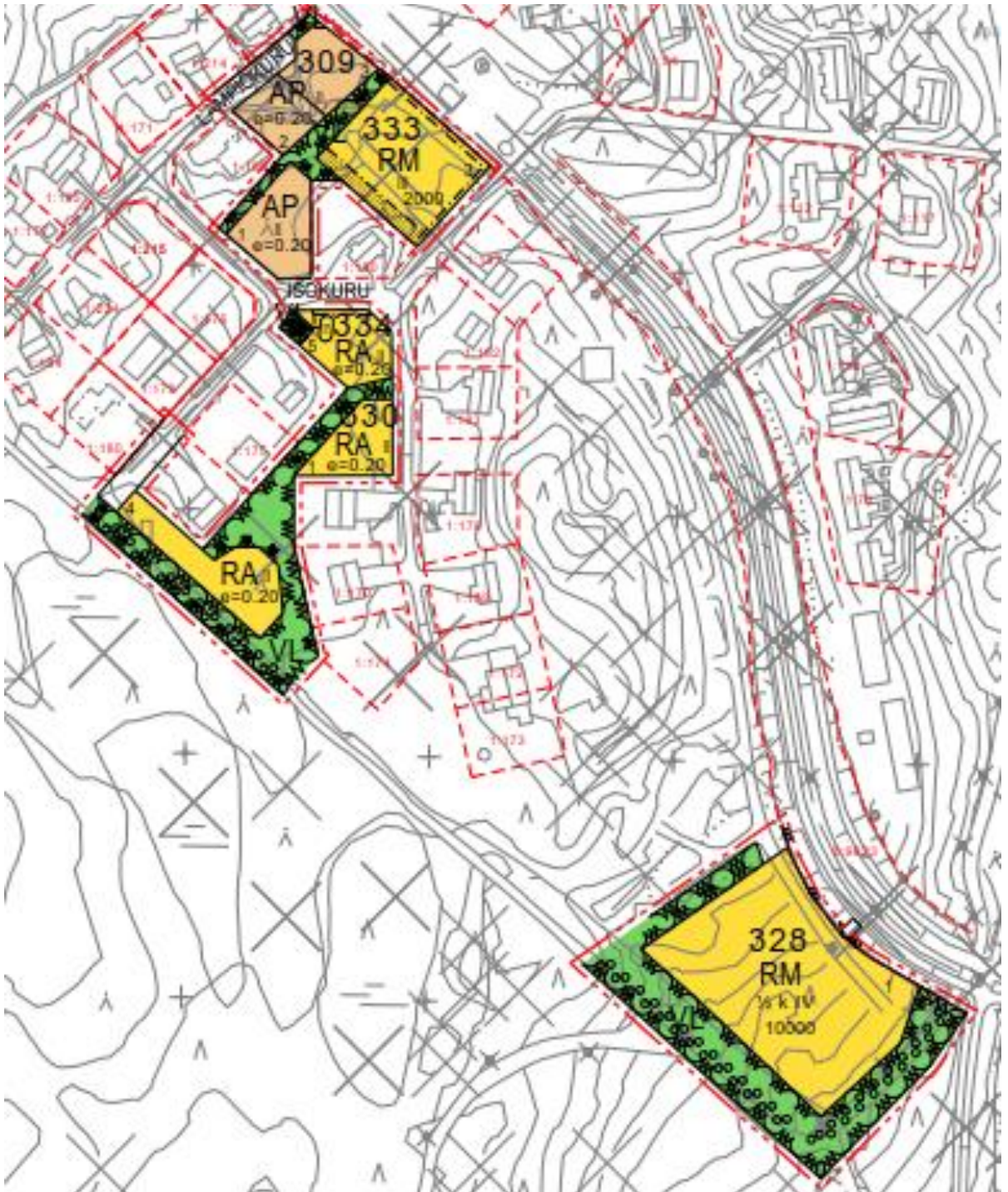
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua, koska kaavamutoksessa muutetaan rakennustehokkuutta ja lisätään rakennuspaikkoja asemakaavan hakijan tavoitteiden perusteella, jolloin vaihtoehtoinen suunnittelu on hyvin rajallista. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan asemakaavan tilanne. Niinpä kaavamutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 23. Kaavuluonnos 11.5.2020

4.7.1 Mielenpiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielenpiteistä on erillinen yhteenveto ja vastineet kaavaselostuksen liitteenä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2588 ha, johon on osoitettu yhteensä 6 rakennuspaikkaa, viheralueita ja katualueita.

AP

Asuinpientalorakennusten korttelialue. Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 3 kpl AP rakennuspaikkaa, joiden kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennustehokkuudeksi 0,2.

RA

Lomarakennusten korttelialue. Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 2 kpl RA rakennuspaikkaa, joiden kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennustehokkuudeksi 0,18. RA rakennusten harjakorkeus saa olla enintään +8.0 m.

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Suunnittelualueelle on osoitettu 1 RM rakennuspaikka. Korttelissa 333 olevan rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu III ja rakennusoikeudeksi 2000 kem²..

VL

Lähivirkistysalue.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Pyhän matkailualueen monipuolisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaaseen rakennustapaan. VL-alueelle olisi hyvä jättää säästöpuita, kuten järeitä puita. Luonnon monimuotoisuutta turvaamaan on hyvä jättää maa- ja pystylahopuita kolopesijöille ja muulle eliöstölle. Säästöpuiksi sopivat raita, haapa, koivu sekä havupuut sekä kataja-pensas. VL-alueet tulee lisäksi säilyttää luonnontilaisen kaltaisina alueina ja polku- ja väylärakenteiden tulee olla kapeita polkuja.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alueen lähimpiin rakennuspaikkoihin. Vaikutukset on arvioita tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
---	------------------

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p> <p>Terveellinen- ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p> <p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Pyhän matkailualueelle vuodepaikkojen lisääminen kehittää alueen elinvoimaisuutta ja palveluntarjontaa.</p> <p>Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa oleva infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään Pyhän alueen keskeisen alueen kehittämistä, jolloin kaavoitus tukee kävelen tapahtuvaa siirtymistä majoituksesta lähi-alueen matkailupalveluihin ja näin ollen edistetään myös palveluiden kehittämistä.</p> <p>Asemakaavassa on huomioitu hulevesien hallinta ja sen edellyttämät vaatimukset.</p> <p>Asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta eikä ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Asemakaavassa kaava-alueen lähivirkistysalueita supistetaan, mutta kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee retkeilyyn ja virkistykseen kansallispuisto sekä laskettelurinteitä ja runsasta talvi- ja kesäretkeilyreitistöä sekä muita Pyhän matkailualueen palveluita.</p>
---	---

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 on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja kaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavan ohjausvaikutusta. Asemakaavassa osoitetaan alueelle loma-asuntorakentamisen rakennuspaikkoja yleiskaavan ohjauksen mukaisesti. Yleiskaavassa ei ole erikseen osoitettu alueelle vakituisten asumisen ohjausta, mutta kaavan muutoksessa vakituisten asuinrakennuspaikkojen määrä on vähäisempi kuin loma-asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen määrä. Lisäksi alueella on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu vakituisten asuinrakennusten rakennuspaikkoja ja kaavan muutoksessa uudet vakituisten rakennuspaikat muodostuvat nykyisten vakituisten rakennuspaikkojen läheisyyteen, muodostaen näin yhtenäisen kaavaratkaisun olemassa olevan kaavan kanssa. Vakituisten asuinrakennuspaikkojen osuus jää vähäiseksi alueen koko asemakaavakokonaisuudessa.

Yleiskaavan mukaan keskustan toimivuuden kannalta on avain asemassa matkailukeskuksen käyttäjien lisääntyminen alueelle, jotka sijoittuisivat kävelyetäisyydelle palveluista ja hissien ala-asemilta. Yleiskaavan mukaan RA aluetehokkuus on 0,16 ja AP tonttitehokkuus on 0,2. RM aluetehokkuus on yleiskaavan mukaisella alueella 0,26.

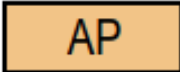





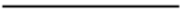



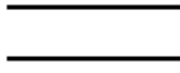
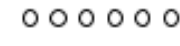
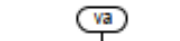
Matkailupalveluiden rakennusten rakennuspaikka on jo voimassa olevassa asemakaavassa ja se osoittaminen noudattaa yleiskaavan ohjausta. Rakennustehokkuus noudattaa yleiskaavan mukaista periaatetta vuodepaikkojen osoittamisesta hissien läheisyyteen, jolloin tuetaan mökeiltä ja majoitushuoneistoista kävellen tapahtuvaa siirtymistä hisseille ja palveluihin. Majoituksen osoittaminen lähelle palveluita ja hissejä vähentää sisäisen autoliikenteen tarvetta ja luo edellytyksiä keskustan palveluiden toimivuudelle ja palveluntarpeelle sekä kasvattaa matkailualueelle tarpeellista sosiaalista vilkkautta.

Asemakaavassa on tarkennettu yleiskaavan mukaista ohjausta alueen tavoitteellisesta aluetehokkuudesta. Aluetehokkuus on myös käytännössä pienempi kuin lopullinen rakennuspaikkakohtainen tehokkuus, koska aluetehokkuudessa huomioidaan myös viheralueet ja katualueet kokonaispinta-alaa tarkasteltaessa. Asemakaavan mukaisten RA rakennuspaikkojen ja siihen liittyvien VL alueiden pinta-ala on yhteensä noin 6300 m², josta rakentamiseen osoitetaan 315 kem², jolloin alueen tehokkuudeksi tulee noin 0,05. RA rakennuspaikkojen rakennuspaikkakohtainen tehokkuus on 0,18.

Pyhäkuru 5 ja 7 sijainnissa on laadittu asemakaavan muutos vuonna 2009, jossa on nostettu kortteliin 330 RA rakennuspaikkojen 1 ja 2 rakennusoikeus 0,10 > 0,18. Yleiskaavan ohjauksen mukaisesti ja alueella asemakaavalla jo ratkaistujen rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nosto huomioiden tämä asemakaavan laadinta noudattaa suunnitelmallista maankäytön ohjausta.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkintöjen selitykset:

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
333	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
ISOKUR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Vaara-alue.

Asemakaavamääräykset:

RA rakennuspaikoilla rakennuksen harjakorkeus saa olla enintään +8.0 m.

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.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin tai korttelin rajasta, ellei rakennusalan rajalla ole toisin osoitettu.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RA-alueille vähintään 2 kpl / lomahuoneisto.

RM-alueille 1 kpl / 80 kerrosneliometriä.

AP-alueille 2 kpl / asunto.

Maanomistajat ja haltijat vastaavat katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta (MRL 91 §).

VL-alueilla tulee säilyttää luonnon monimuotoisuutta turvaavaa puustoa ja ainoastaan vähäinen harvennus on sallittua.

Hulevedet tulee pyrkiä viivyttämään ja imeyttämään rakennuspaikalla.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

16.9.2020, täydennetty 14.3.2021

Ari Pesonen
Maankäyttö Pesonen