

587

  
Pelkosenniemi

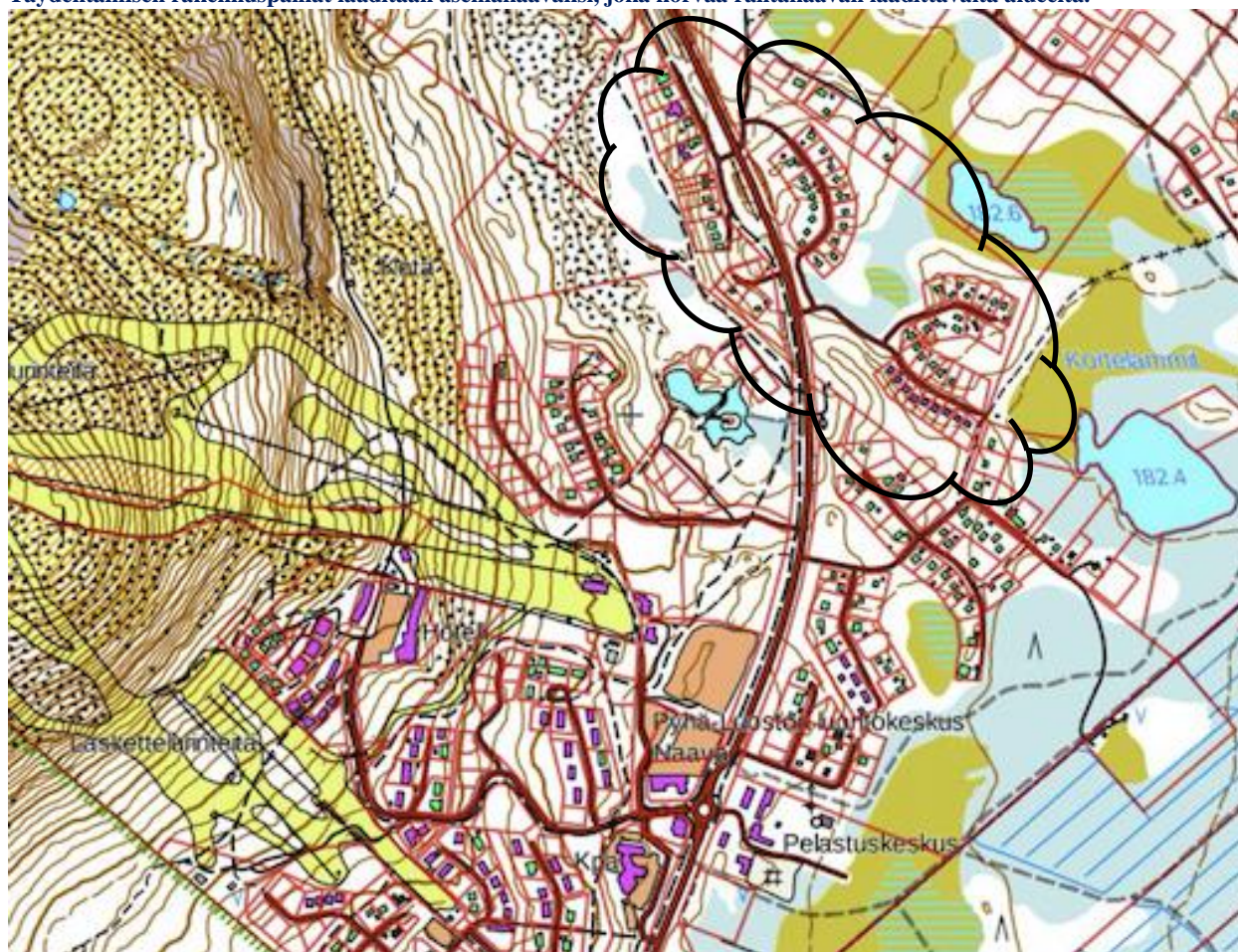


## Pelkosenniemi – Pyhätunturin matkailukeskus

Pyhäjärven rantakaavan täydentäminen tilalla Kortekangas 583-403-2-196.

Täydentämisen tavoitteena on tarkastella uusien rakennuspaikkojen muodostamista tilalle.

Täydentämisen rakennuspaikat laaditaan asemakaavaksi, joka korvaa rantakaavan laadittavalta alueelta.



Hanke:

KORTEKANGAS 583-403-2-196

98530 PYHÄ, PELKOSENNIEMI

**KORTEKANGAS 2-196 ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**KAAVASELOSTUS**

ASEMAKAAVA (MRA 30§)

Päiväys 30.03.2020

Muutos 23.02.2021

Muutos 15.06.2021

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Pelkosenniemen kunnan, osa-alue,  
Pyhätunturi,  
Pyhäjärven ranta-asemakaavan muutos asema-  
kaavaksi kiinteistöllä Kortekangas 583-403-2-196

Päätökset:

- Pelkosenniemen kunnanhallitus, §56 / 25.08.2014.
- Kaavan vireilletulo on kuulutettu 6.2.2020
- Vireilletulon aikainen kuuleminen 7.2.-9.3.2020
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 1.5-1.6.2020
- Kaavaehdotuksen nähtävälle asettaminen 19.3-19.4.2021

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä Pyhätunturin matkailukeskuksen paikalla, MT 962 Pyhäntien itäpuolella, rinnekeskuksen rinteiden alaosasta koilliseen n. 600m. Alueen osoitteissa on tienimet; Vanhapalo, Uusipalo, Näätäharju ja Kärppätie. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat kortteli-, tie- ja viheralueet.



Kuva 1. Kaava-alue sijaitsee Kortekankaan kolmella selkeällä kumpareella, jotka ovat valkeita alueita tilan mailla.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelun kohteena on päivittää rantakaava vastaamaan tätä päivää. Nykyinen rantakaava on 22 vuotta vanha. Maanomistajan tavoitteena on kehittää aluetta infrastruktuuria lisäämällä ja samalla tehostaen joutoalueita. Nykytekniikalla voidaan tehostaa maankäyttöä luontoa kunnioittaen.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Luontoselvitys, täydennetty 260620

- 3 Rakennettavuusselvitys, ei toteutettu, ei suunniteltu uusia teitä, ei todettu tarpeelliseksi.
- 4 Meluselvitys, laadittu 15.6.2021.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on 25.08.2014 päättänyt 56§ käynnistää kaavamuuosprosessin Kortekangas 2-196 tilalla.

Maanomistaja ja kunta ovat 21.01.2020 ovat sopineet asemakaavamuuoksista syntyneiden kustannusten korvaamisesta.

Kaavahanke on kuulutettu vireille tulleeksi 6.2.2020 ja hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on pidetty julkisesti nähtävänä 7.2.-9.3.2020 välisen ajan. Kaavan vireilletulo vaiheessa on vastaanotettu kolme mielipidettä ja yksi lausunto. Mielipiteet ja lausunto huomioidaan kaavaluonnoksen valmistelussa.

Asemakaavan luonnosten ja valmisteluvaiheen aineisto on pidetty nähtävillä 1.5-1.6.2020. Asemakaavan valmisteluvaiheessa on vastaanotettu lausuntoja kaksi ja mielipiteitä kuusi.

Asemakaavaehdotus ja vaiheen aineisto on pidetty nähtävillä 19.3-19.4.2021. Teknisessä toimistossa (Kemijärventie 6 B), kunnanvirastossa (Sodankyläntie 1 A) ja kunnan internetsivuilla osoitteessa: <http://www.pelkosenniemi.fi/vireilla> olevat asemakaavat.

### 2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen tapahtuu sitä mukaa kun maanomistajat myyvät tontteja rakentajille. Alueen kunnallistekniikkaa täydennetään, kun kaavan toteutus etenee.

### 2.3 Maankäytösopimus

Kunta ja maanomistaja tekevät maankäytösopimuksen.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys nykyalueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2. Tyypilliset alueen mökit ovat 1980 ja 1990-lukujen yksinkertaisia hirsirakennuksia. Tiestö on sorapintaisia ja ilman tien sivuojia.

Muutosalue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueella, välittömästi Pyhätunturin itäpuolella muodostaen oman pienen Kortekankaan vapaa-ajan rakennusten yhteisön. Alueelta on kaksi hyvin toimivaa tieliittymää Pyhäntielle. Kevyenliikenteen reitti on päätien länsipuolella. Maastossa risteilee ulkoilureitteinä polkuja.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### *Maisemarakenne ja maisemakuva*

Muutosalueella, Kortekankaalla on selkeästi kolme maastosta kohoavaa kangaskohtaa; (palokumpareen ympäristö jätetään kaavamuutosalueesta pois), Näätäharju ja Kangasharju. Rehevä hyvin kasvava mäntymetsä on ominaista tällä alueella. Kortekankaan kainaloon jää pieni kortteikko.

Alueesta on laadittu luontoselvitys, liite 26.6.2020.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueen nykyisten teiden varteen rakennuspaikat on rakennettu kangaskohtien lakialueelle juohevasti kiertäen. Rakennukset ovat pääsääntöisesti hyvin kevytrakenteisia, ehkä myöhemmin lämpöeristettyjä vapaa-ajan rakennuksia. Kaava-alueella ei ole pysyvää asutusta.

###### *Yhdyskuntarakenne*

Pyhätunturin ydinalueen palvelut kuten pelastuslaitos, kiinteistöhuolto, liikekeskus, ravintola- ja luontopalvelut sekä teollisuusrakennukset ovat häiriöttömän etäisyyden päässä.

###### *Taajamakuva*

Pyhätunturin ydinkeskusta on pienen lomakaupungin taajamaa. Varsinkin liikekeskuksen läheisyydessä suurin osa tonttien rakennuspaikoista on rakennettu. Suunnittelualueen uudet korttelit on rakentamaton kangasmetsää.

###### *Palvelut*

Pelkosenniemen kunnan palvelut ovat noin 20 km ja Kemijärven keskustan palvelut noin 50 km päässä suunnittelualueelta. Pyhätunturin matkailualue nojautuu palvelujen osalta hyvin pitkälti alueen omaan palveluverkoston ympärille vuoden. Alueella on liikekeskus, jossa on mm. päivittäistavarakauppa, joka laajentaa palvelujaan lisärakentamalla, pesula, kahvio, urheilukauppa sekä mökkivälitystoimisto.

###### *Työpaikat, elinkeinotoiminta*

Pyhätunturin matkailukeskus toimii ympärivuotisesti. Alueella on maanrakennus-, rakennus-, kiinteistö- ja kunnossapitoyrityksiä. Palveluntuottajia on ravintola-, kahvio-, rinne- ja luontopalveluissa. Yhdyskuntarakenne kasvaa elintoimintojen siirtyessä yhä enemmän etätyöskentelyyn. Tällöin alueen mökkejä voidaan olettaa käytettävän etätyöpaikkoina, joka suosisi myös auliisti lomarakennusten ympärivuotista käyttöä.

###### *Virkistys*

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Pyhätunturin kansallispuisto. Reitistöjen osalta alue tukeutuu Pyhä-Luoston alueen reittiverkoston. Pyhätunturin talviaktiviteetit kuten latureitistö sekä laskettelurinteet ovat käytettävissä lokakuusta toukokuuhun, eli noin kuusi kuukautta. Retkeily- ja kalastusmahdollisuudet ovat kävelytäisyydellä.

###### *Liikenne*

Pyhätunturin autolla liikuttavat tiestöt muodostaa päätie MT 962 (Pyhäntie) ja siitä itään päin haarautuva Pelkosenniemelle menevä tie. Kevyt-kulkuneuvoilla kuten moottorikelkoilla on omat reitistönsä. Kevyenliikenteen reitistö on asfaltoitu päätien varressa, mikä mahdollistaa mm. rullasuksilla hiihdon.

###### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Pyhätunturin liikekeskuksen läheisyydessä toimii Luontokeskus Naava, jossa on mm. Galleria sekä Cafe Loimu. Keskus on avoinna ympäri vuoden.

###### *Tekninen huolto*

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

###### *Ympäristöhäiriöt*

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Kyseessä olevan tilan läpi kulkee seututie, jossa on 60 km/h nopeusrajoitus.

### 3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen maat ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

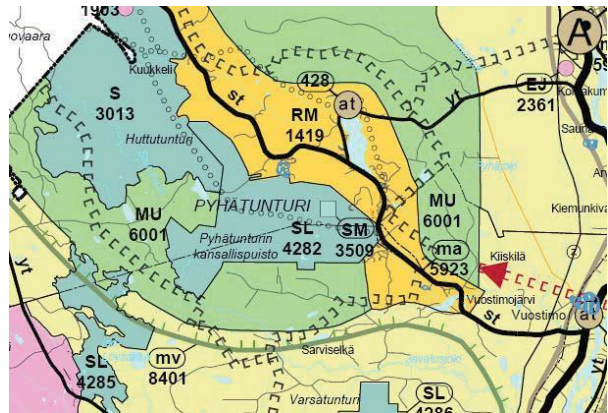
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

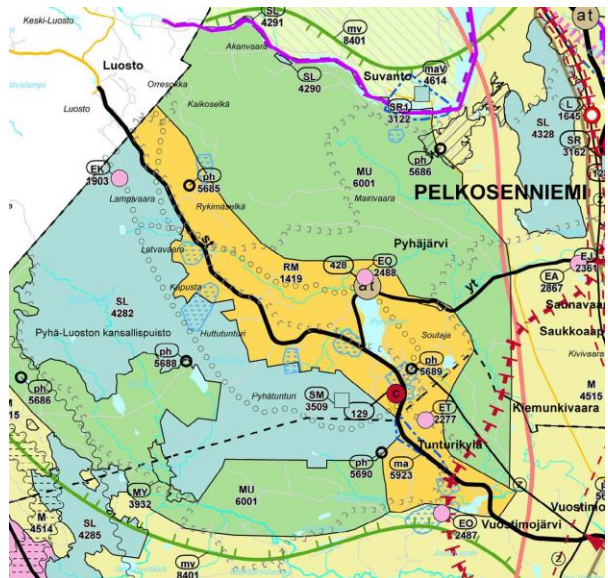
Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

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

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.



Kuva 3. Itä-Lapin maakuntakaava Pyhätunturin alueella vuodelta 2004.

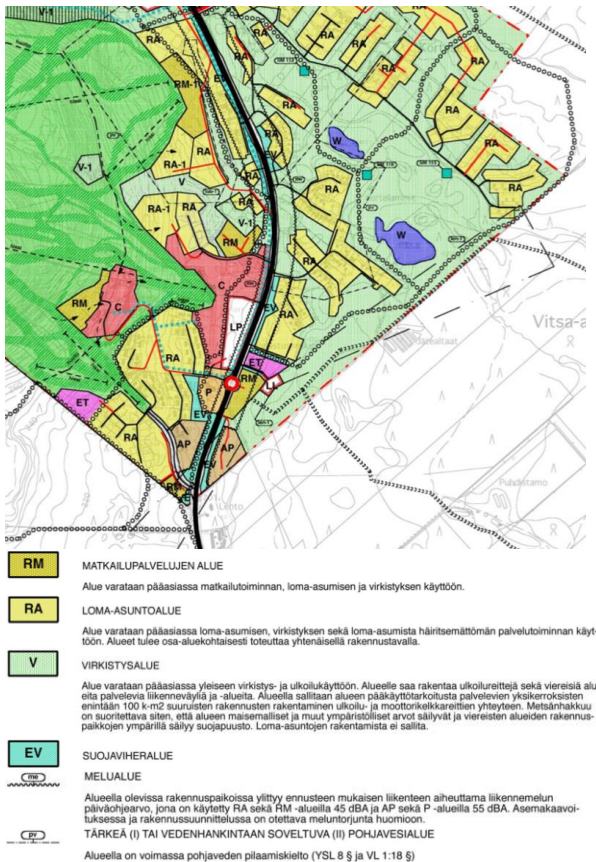


Kuva 4. Ote 28.11.2016 päivätystä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta, kaavoitushanke on kesken ja kaava ei ole lainvoimainen.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailutoimintojen alueeksi RM1419. Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaava ei yksilöi tarkemmin, mitä toimintoja alueelle voidaan sijoittaa, vaan tarkempi suunnittelu toteutetaan yleis- ja asemakaavalla. Kaavoitettava alue sijoittuu Maakuntakaavaehdotuksessa osoitetun Pyhätunturin keskustoimintojen alueen (C129) kohdalle seututien itäpuolelle.

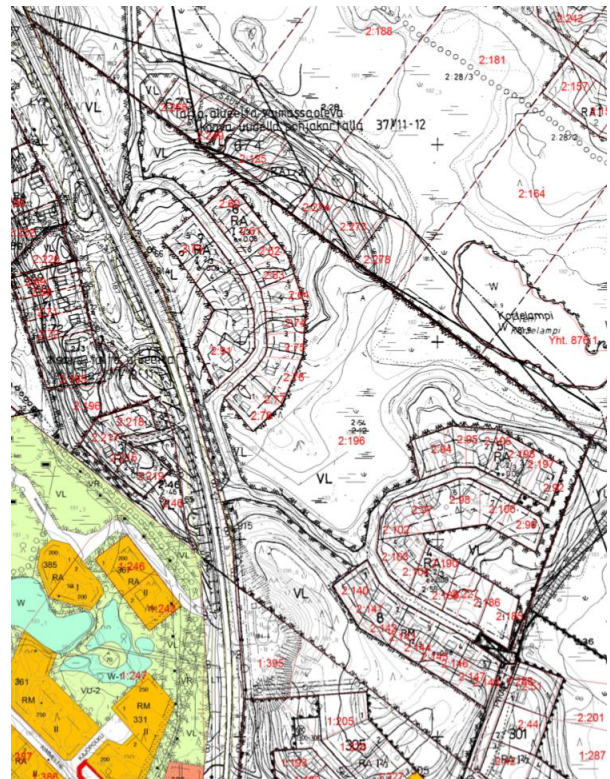
### 3.2.2\_Maakuntakaava

### 3.2.3\_Yleiskaava



Kuva 5. Pyhänturin yleiskaava 2005.

Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005. Asemakaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan V-alueelle. Yleiskaavamääräyksen mukaan:  
"Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkokäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita.



Kuva 6. Ote Pyhänturin ajantasainen yhdistelmäkaava

Rantakaavan ja asemakaavan ajantasainen yhdistelmäkartta alueesta on tehty kunnassa alueen määrittämiseksi. Alueesta on tehty rantakaava U153 23.02.1987 (korttelit 1-7) ja täydennetty U229 22.03.1989 (kortteli 8). Rantakaavassa tilan sisällä olevat korttelit on numeroitu 1 – 7 ja RA – kaavamerkinnällä, kortteli 8 on RM – kaavamerkinnällä.

#### 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

##### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tilan Kortekangas 2-196, MT962 Pyhäntie, itäpuolelle kaavaluonnoksella esitetään muodostettavaksi uusia kortteleita nrot 9-12 VL-alueelle. Nykyiset tilan sisällä olevat korttelit nrot 1-8 säilyvät tiestöineen entisellään. Uudet korttelit tulevat nykyisten teiden varsille, pääasiassa tonttiliittymineen. Maanomistaja on käynyt neuvotteluja kunnan kanssa alueen modernisoimiseksi. Tekninen lautakunta on 25.08.2014 päättänyt 56§ käynnistää kaavamuutosprosessin, kuten on toimittu alueen muidenkin tilojen kanssa.

Kaavamuutoksella pyritään saamaan kumpareiden ja harjanteiden reuna-alueet rakennettua. Tiestöt rakennetaan maastoon ympäröivän maanpinnan tasoon maanalaisin vedenohjauksin kuten aiemmatkin tiet. Tiestöt muodostavat nykyisille kiinteistöille lähiulkoilureitistöt.

##### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

### 3.2.4\_Ranta- ja asemakaava

Suunnittelu on lähtenyt käyntiin maanomistajan pyynnöstä.

Tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen kaavoituksen aloittamisesta 25.8.2014. Maanomistaja ja konsultti ovat tehneet kaavoituksesta sopimuksen 21.11.2019.

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

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

#### 4.3.2 Vireille tulo

Kaavamutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kunnassa nähtävänä 7.2.-9.3.2020, jolloin jätettiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto.

Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 1.5-1.6.2020, jolloin lausunnon antoivat Lapin ELY-keskus ja Lapin liitto, mielipiteet jättivät: 1. Hakala Jonna, Partanen Jarkko ja Jaana; 2. Lampi Petteri; 3. Nyberg Juha ja Lena; 4. Aunio Niko ja Pirjo; 5. Kiinteistö Oy Pyhä-Autio; 6. Hyvönen Leo, Seppo, Pirkko ja Esa, Honkanen Eila ja Esa. Lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet kohdassa 4.5.3.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta tiedotetaan tarpeellisia viranomaistahoja.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on sisällytetty Pyhä-Luoston matkailualueeseen (RM 1419). Aluekuvauksen mukaan alueelle kehitetään keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan sekä varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen. Kaavamuuotos on maakuntakaavan mukainen.

#### 4.4.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Kaavoitettavan alueen ympäristössä virkistysalueiden käyttö on muodostunut alueella jo vuosikymmeniä voimassa olleen ranta-asemakaavan aikana vakiintuneeksi. Tällä asemakaavalla kortteli-alueeksi kaavoitettavat osat eivät ole aktiivisesti käytettyä virkistysaluetta, vaan rakentamiselta vapaana olevaa aluetta.

Asemakaavalla osoitettavien kortteleiden sijoittuminen yleiskaavan V-alueelle ei vaikuta

yleiskaavan toteuttamiseen, vaan yleiskaavasta poikkeaminen on aluekäytön tehostamista.

Yleiskaavamääräyksen mukaan:

”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-m<sup>2</sup> suuristen rakennusten rakentaminen...”

#### 4.4.3. 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, sekä mahdollistaen lyhyet etäisyydet alueen palveluihin ilman autonkäyttöä.

#### 4.4.4. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

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

#### 4.4.5. Kaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

##### Terveellinen ja turvallinen ympäristö

*Tavoite: Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

##### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

*Tavoite: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Tavoite: Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueiden jatkuvuudesta.*

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Asemakaavan vaihtoehdoissa ve1 ja ve2 kuvaus

Tila Kortekangas 2-196 on jaettu valmisteluvaiheessa (01.05.-01.06.2020) uusilla kortteleilla nro:t 9-15 maanomistajan hakemuksen mukaisesti. Korttelit on jaettu lisäksi ohjeellisiin tontteihin rakennusoikeuksineen.

Kortteli nro 9 RA rakennusoikeus 800km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 10 RA rakennusoikeus 1000km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 11 RM rakennusoikeus 1500km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 12 RA rakennusoikeus 980km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 13 RA rakennusoikeus 1200km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 14 RA rakennusoikeus 320km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 15 RA rakennusoikeus 480km<sup>2</sup>.  
Kokonaisrakennusoikeus 6280 kerrosneliometriä.

Vaihtoehdoissa ratkaisussa on käytetty seuraavia kaavamerkintöjä:

	Loma-asuntojen korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Virkistysalue
	Suojaviheralue.
120	Rakennusoikeus kerrosneliometriä

Erillisellä kaavamääräyksellä on katujen rakentaminen ja kunnossapito määrätty maanomistajien hoidettavaksi.

Molemmissa vaihtoehdoissa ve1 ja ve2 korttelialueet on esitetty samoille tilan alueille. Kortteleiden nrot 11-13 liikennejärjestelyt on osoitettu toisistaan poikkeavasti.

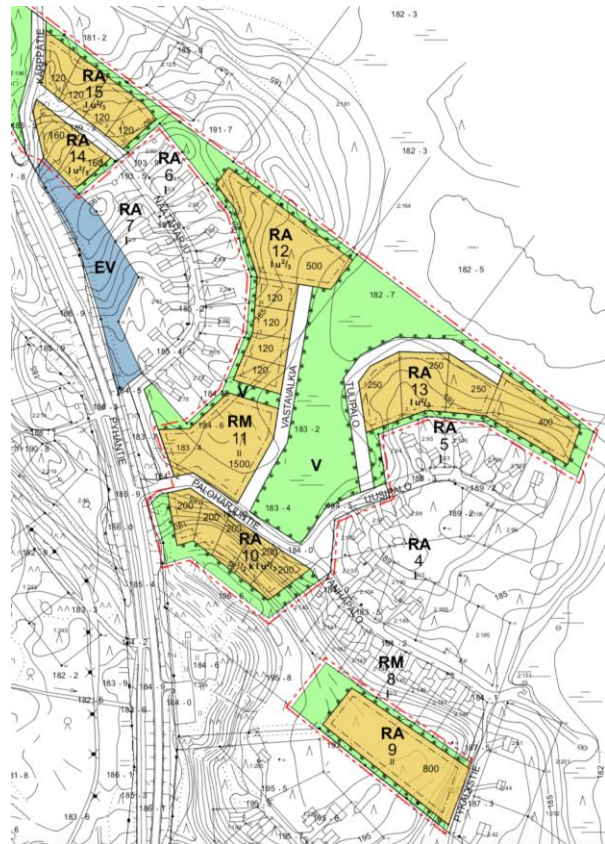
##### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

###### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

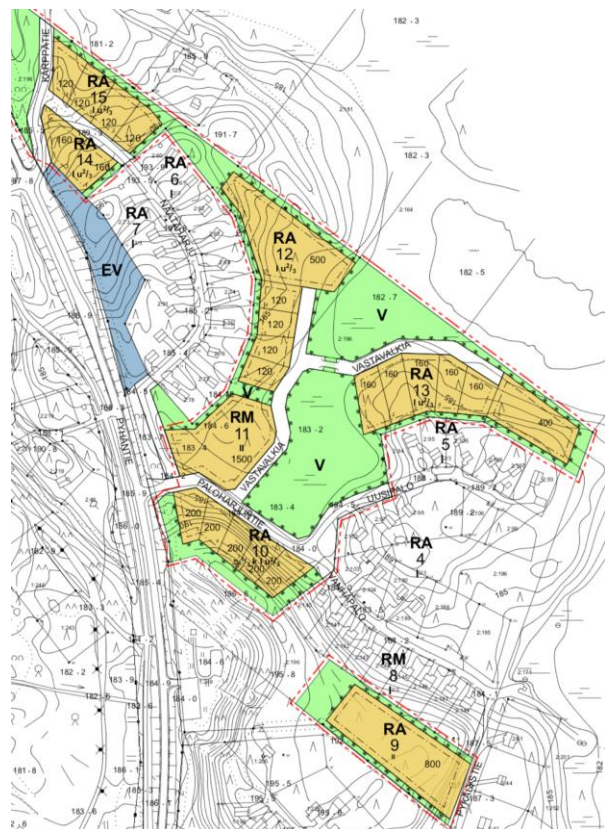
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja valmisteluvaiheen kuuleminen on ollut 7.2.-9.3.2020, jolloin muistutuksia annettiin kolme ja lausuntoja yksi.

###### Asemakaavaratkaisun valinta

Asemakaavaselostus ja asemakaavaluonnokset ve1 ja ve2 asetetaan nähtäville, jotta osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelma edellyttää.



Kuva 7. 1\_ve Asemakaavaluonnoksesta. Uusipalontiestä erkanee Tulipalontie.



Kuva 8. 2\_ve Asemakaavaluonnoksesta. Vastavalkiantie muodostaa Y-tiestön ja rakenteellinen jängän ylittävä silta on luontoon sopeutuva.

##### 4.5.3 Kaavan valmisteluvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 1.5.-1.6.2020, jolloin lausunnon antoivat LAPELY-keskus ja Lapin liitto, mielipiteet jättivät: 1. Hakala Jonna, Partanen Jarkko ja Jaana; 2. Lampi Petteri; 3. Nyberg Juha ja Lena; 4. Aunio Niko ja Pirjo; 5. Kiinteistö Oy Pyhä-Autio; 6. Hyvönen Leo, Seppo, Pirkko ja Esa, Honkanen Eila ja Esa.

#### **LAPELY:n lausuntoon vastine asiakohdin:**

ELY:n lausuntovastine kaavaselostuksessa mainittu maastaselvitys on otettu esiin liitteessä, Luontoselvitys kohta 2 maiseman arvottaminen ja kohta 3.4 maisema.

ELY:n lausuntovastine kaavaselostuksessa mainittu rakennettavuusselvitys on muodostunut tarpeettomaksi, koska uusia teitä ei rakenneta asemakaavaedotuksessa.

ELY:n lausuntovastine valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on käyty kaavaselostuksen kohdassa 4.7.

ELY:n lausuntovastine yleiskaavan ohjausvaikutus on seuraavassa:

Yleiskaavasta poikkeaminen ja sen perustelu:

Yleiskaavassa asemakaavoitettavat alueet ovat virkistysaluetta. Kaavoitettavalla alueella ja sen ympäristössä ympäristössä virkistysalueiden käyttö on muotoutunut alueella jo vuosikymmeniä voimassa olleen ranta-asemakaavan aikana vakiintuneeksi. Tällä asenmakaavalla korttelialueeksi kaavoitettavat osat virkistysaluetta eivät ole aktiivisesti käytettyä virkistysaluetta vaan rakentamiselta vapaana olevaa aluetta. Asemakaavalla osoitettavien korttelialueiden sijoittuminen yleiskaavan virkistysalueelle ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista. Yleiskaavasta poikkeaminen on Pyhän keskeisen alueen käytön tehostamista.

Rakennusoikeuksien suhde yleiskaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin on muokattu tämän päivän vaateisiin vapaa-ajan asumisessa. Rakennusoikeuksissa on huomioitu laskenta tavan muutos. Tällä pyritään säilyttämään koskematonta luontoa, rakennusmassaa tiivistäen ylöspäin kerroksittain.

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, luontoselvitys liite 1.

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 vähämerkitykselliseksi. Tehostetaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja olemassaolevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä.

Asemakaavoitettavat alueet sijoittuvat kävelyetäisyydelle kaikista Pyhän keskeisistä palveluista.

Asemakaavalla osoitettava uusi rakentaminen sijoittuu luontevasti olemassaolevaan rakennettuun ympäristöön, sen rakenteeseen ja maisemaan.

Pyhän keskeisen loma-asuntoalueen tehostaminen tukee kunnan elinkeinoelämän kehittämistä.

Ympäristöhaitat loma-asukasta kohden ovat vähäisimmät keskittämällä lomarakentaminen keskeiselle toimivan infrastruktuurin piirissä olevalle alueelle. Ottamalla huomioon yleiskaavan ja alueen käytössä muodostuneiden virkistysalueiden ja -reittien sijoittuminen turvataan virkistysalueiden riittävyys, joka Pyhän alueella on erinomainen. Asemakaavoitus ei aiheuta kenellekään kohtuutonta haittaa.

ELY:n lausuntovastine hulevesien huomioiminen on käyty kaavaselostuksen kohdassa 4.7.2.

ELY:n lausuntovastine luontoympäristö on selostettu Luontoselvityksessä.

ELY:n lausuntovastine pohjavesialue on selostettu Luontoselvityksessä ja lisätty kaavaselosteeseen 2-luokan pohjavesialue teksti koskee kaavoitettavia aloja.

#### **VASTINE KORTEKANGAS 2:196**

Asemakaavaluonnoksista annettuun palautteeseen.

Asemakaavaluonnos ja valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 1.5.-1.6.2020. Kaavaluonnoksesta esitettiin kuusi yksityisen jättämää kirjallista mielipidettä.

Mielipiteet:

1. Naapurin esittämä mielipide 25.05.2020, jossa esitetään tarkentavia määräyksiä RM11 kortteliin mahdollisten haittojen estämiseksi.

*Vastine: Lopullisessa kaavaehdotuksessa kortteli RM11 on poistettu ja se säilytetään virkistysalueena.*

2. Naapurin esittämä mielipide 27.05.2020, jossa esitetään RM11, RA12 ja RA13 kortteleiden poistamista kaavaehdotuksesta. Perusteluina alueen virkistys- ja luontoarvot, rakentamisen mahdolliset vaikutukset pohjaveteen ja yleiskaava. Mielipiteessä tuodaan esille myös keskeneräinen luontoselvitys ja kaavaluonnoksen pohjakartta.



*Vastine: Kaavaluonnoksen korttelit RM11, RA12 ja RA13 on poistettu kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksen korttelit 9-12 on sijoitettu rakennettujen kortteleiden jatkoksi ja ne on erotettu pienellä puistokaistaleella. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai kunnallistekniikan runkolinjaston rakentamista. Muilta osin alue säilyy nykyisellään virkistysalueena. Luontoselvitys on täydennetty alkukesästä 2020 ja se on liitteenä valmisteluaineistossa. Kaavakartan pohjakartta on vaihdettu.*

3. Naapurin esittämä mielipide 28.05.2020, jossa esitetään kaavaluonnoksen hylkäämistä. Perusteluina suoalueen ympärille sijoittuvat korttelit ja niihin liittyvä tiestön rakentaminen.

*Vastine: Kaavaluonnoksessa suoalueen laiduille sijoittuvat korttelit RM11, RA12, RA13 ja niihin liittyvä tiestö on kaavaehdotuksessa poistettu. Alue jää myös uudessa kaavassa virkistyskäyttöön.*

4. Naapurin esittämä mielipide 28.05.2020, jossa vastustetaan kaavamutosta. Perustelut kohdentuvat erityisesti kaavaluonnoksessa oleville kortteleille RM11, RA12 ja RA13, joiden koetaan tuovan merkittävää haittaa yksityisomaisuuden arvolle, luonnolle ja maisemalle.

*Vastine: Kaavaluonnoksessa suoalueen laiduille sijoitetut korttelit RM11, RA12, RA13 ja niihin liittyvä tiestö on kaavaehdotuksesta poistettu. Alue jää virkistyskäyttöön.*

5. Naapurin esittämä mielipide 29.05.2020, jossa esitetään ehdotuksia tontin koosta, rakennustypeistä, kerrosluvuista jne.

*Vastine: Kortteleissa RM9, RM11 ja RA12 kerrosluku on 1 2/3 kuten alueen rakennetussa osassa. Korttelissa RA10 on ½ k 1 2/3. Kortteli sijoittuu rinteeseen, joten kellarikerroksen lisääminen mahdollistaa maaston mukaisen rakentamisen. Tonttien rakennusoikeudet ovat 140-180 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on hieman isompi kuin rakennetulla alueella. Näin siksi, että tontille voidaan sijoittaa myös asiamukainen varasto- tai talousrakennus. Poikkeuksena kortteli RA9, johon voidaan rakentaa myös paritaloja.*

6. Naapurin esittämä mielipide 01.06.2020, jossa esitetään että virkistysalueelle ei sijoiteta tontteja (suoalueen ympäristö). Korttelien RA10, RM11 ja RA13 rakennusoikeuksia tulisi pienentää ja rivitaloja ei tulisi rakentaa.

*Vastine: Suo alue ja sen lähiympäristö säilytetään luonnontilaisena ja kaavaluonnoksen korttelit RM11, RA12 ja RA13 sekä siihen liittyvä tiestö on poistettu kaavaehdotuksesta. Kortteliin RA10 tulee ½ k 1 2/3 merkintä, joka mahdollistaa maaston mukaisen rakentamisen. Rivitalojen rakentamista ei tule kaavaan. Korttelin RA 9 on mahdollista rakentaa paritaloja.*

Kaavan valmisteluaineiston lausuntojen ja mielipiteiden johdosta ve1 ja ve 2:ssa olevat korttelit nro 11, nro 12 ja nro 13 poistetaan kehitettävästä asemakaavaehdotuksesta. Kaavaa kehitetään myös muutoin em mukaisesti.

#### 4.6 Asemakaavaehdotus

Asemakaavalla osoitetaan uudet korttelit nrot **9, 10, 11 ja 12**.

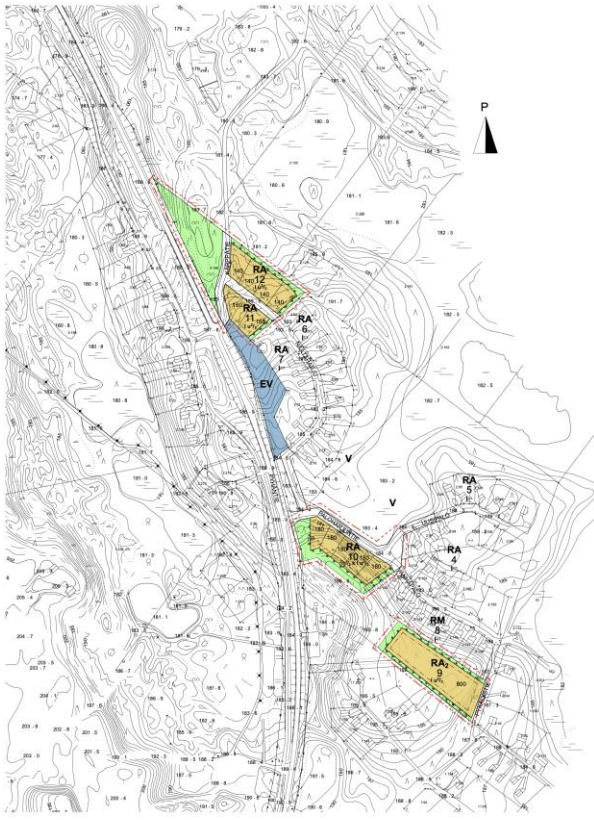
Korttelien käyttötarkoitus on lomarakennusten korttelialue (**RA**), joka on tarkoitettu tavanomaisten lomarakennusten rakentamiseen. Lisäksi (**RA<sub>2</sub>**) määrittää rakennusmassan suuruutta maximissaan kahdelle huoneistolle.

Korttelit on jaettu lisäksi ohjeellisiin tontteihin rakennusoikeuksineen.










Kortteli nro 9 RA<sub>2</sub> rakennusoikeus 800km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 10 RA rakennusoikeus 900km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 11 RA rakennusoikeus 320km<sup>2</sup>.  
Kortteli nro 12 RA rakennusoikeus 560km<sup>2</sup>.  
Kokonaisrakennusoikeus 2580 kerrosneliometriä.

Korttelit sijaitsevat tilan korkeimmilla ja kuivimmilla kankailla, nykyisten teiden varsilla. Uusia teitä ei toteuteta kaavoitettavalla alalla. Nykyisten teiden linjauksia ja ympäristöä siistitään. Kortteliin 9 on käynti Pykällystieltä. Rakennuspaikkojen pohjatuokitukset toteuttaa rakentaja. Rakennuspaikoilla kasvaa sekametsää. Melua aiheuttavaa toimintaa eikä liikennettä ole alueella.

Asemakaavalla muodostuvat tontit rakennuspaikkoineen sijoittuvat yleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetuille alueille. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan suunniteltaessa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.



Kuva 9. Asemakaavaehdotus sisältää neljä uutta korttelia kaavamuuos Kortekangas 583-403-2-196 tilalla.

	Loma-asuntojen korttelialue.
	Yksittäisten- ja pariloma-asuntojen korttelialue.
	Virkistysalue
	Suojaviherialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Pohjavesialueen osoittava alueen raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Katu, tien aleen nimi
<b>12</b>	Korttelin numero.
<b>I</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>1/2 k I</b>	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>I u 2/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron perässä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>1000</b>	Rakennusoikeus kerrassalaneliömetreinä.
	Ohjeellinen rakennusalueen raja.

#### 4.6.1 Asemakaavaehdotukseen saadut lausunnot, muistutus ja huomautus sekä vastineet niihin

Asemakaavan ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 19.3-19.4.2021, jolloin lausunnon antoivat LAPELY-keskus ja Lapin maakuntamuseo, muistutuksen: 1. Kaj Mari Lampinen, huomautuksen 2. Jukka ja Marja Honkaniemi, Jukka ja Annamari Nihtilä, Kim Eriksson, Selena ja Janne Pesonen, Marita Ruopasa sekä Hannu Oikkonen.

**Kaavanlaatijan vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin ovat kaavaselostuksen liitteenä.**

#### 4.7 Kaavan vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Tätä kaavahanketta koskevat seuraavat tavoitteet:

##### 4.7.1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

*Tavoite: Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*

Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella. Aluetta voi kutsua taajamaksi.

##### 4.7.2. Terveellinen ja turvallinen ympäristö

*Tavoite: Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskiä hallinta varmistetaan muutoin. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Kaavamääräyksiin varaudutaan hulevesien hallitsemiseen.*

Uudet rakennuskorttelit sijoittuvat kuivalle kankaalle, jonka korkeusero ympäröivään maastoon on rakentamiselle loistavat. Kortteleittain lähimmän vedenpinnan ja rakennuspaikan korkoero:

- Kortteli nro 9 n. 7m.
- Kortteli nro 10 n. 1,8m.
- Kortteli nro 11 n. 5,8m.
- Kortteli nro 12 n. 3,5m.

Hulevesiä ei keräänny lammikoiksi, koska maa-aines imee vedet sadekertymäpaikoilla. Teiden reunoissa ei ole ojia, katso esim. tämän kaavaselosteen kuva 2. Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä kiinteistön alueella ja viivytettävä sopiviksi katsotuilla luontaisilla imeytysalueilla.

### 4.7.3. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

*Tavoite:* Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

Kaava-alueella on laadittu selvitys luontokohteista sekä muinaisjäännöksistä (Luontoselvitys), ja ko. selvitysten johtopäätökset on otettu kaavaehdotuksen laadinnassa huomioon, joten kaava turvaa kohteiden säilymistä.

### 4.7.4. Viheralueiden jatkuvuus

*Tavoite:* Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueiden jatkuvuudesta.

Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Uudet korttelialueet sijoitetaan niin, että niillä ei katkaista viher- tai virkistysalueyhteyksiä. Yleiskaavan mukainen viheralueverkosto ja virkistysyhteydet säilyvät.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Palvelut

Kaavan muutosalue liittyy Pyhän matkailukeskuksen muuhun toimintaan ja tukeutuu muiden palvelujen osalta alueen palveluverkostoon. Kaavan kiinteistöjen toteuduttua se lisää keskuksen käyttöastetta ja kannattavuutta.

*Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen*

Asemakaavalla osoitetaan uudet korttelit nrot **9, 10, 11** ja **12**.

Korttelien käyttötarkoitus on lomarakennusten korttelialue (**RA**), joka on tarkoitettu tavanomaisten lomarakennusten rakentamiseen. Lisäksi (**RA-1**) määrittää rakennusmassan suuruutta maximissaan kahdelle huoneistolle.

Korttelit on jaettu lisäksi ohjeellisiin tontteihin rakennusoikeuksineen.

Kortteli nro 9 RA<sub>2</sub> rakennusoikeus 800km<sup>2</sup>.

Kortteli nro 10 RA rakennusoikeus 900km<sup>2</sup>.

Kortteli nro 11 RA rakennusoikeus 320km<sup>2</sup>.

Kortteli nro 12 RA rakennusoikeus 480km<sup>2</sup>.











Kokonaisrakennusoikeus 2500 kerrosneliometriä.

Korttelit sijaitsevat tilan korkeimmilla ja kuivimmilla kankailla, nykyisten teiden varsilla. Uusia teitä ei toteuteta kaavoitettavalla alalla. Nykyisten teiden linjauksia ja ympäristöä siistitään turvallisemmiksi. Kortteliin 9 on käynti Pykällystieltä.

Rakennuspaikkojen pohja-tutkimukset toteuttaa rakentaja. Rakennuspaikoilla kasvaa sekametsää.

Asemakaavalla muodostuvat tontit rakennuspaikkoineen sijoittuvat yleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetuille alueille. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan suunniteltaessa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

*Seuraavat asemakaavamääräykset koskevat muutosaluetta*

	Loma-asuntojen korttelialue.
	Yksittäisten- ja pariloma-asuntojen korttelialue.
	Virkistysalue
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Pohjavesialueen osoittava alueen raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Katu, tie alueen nimi
<b>12</b>	Korttelin numero.
<b>I</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>1/2 k I</b>	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>I u 2/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron perässä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>120</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Ohjeellinen rakennusalueen raja.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen oleskelualue ulkona on ääneneristävyyden osalta rakennettava 5 dBA tai 10 dBA osoitettuun rakentein.

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

Korttelissa toteutetaan katualueelle yhtenäinen vesikattomuoto, harjakatto.

Rakennusten ulkoseinät on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.

Rakennukset on perustettava maastonmukaisesti. Pilariperustuksien aukot on verhoiltava.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Muokatut piha-alueet, lukuun ottamatta kulkuteitä, on päällystettävä alueen luonnonmukaisella metsäkuntalla.

Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän (4) metrin päähän tontin tai korttelin rajasta, jos sitä vastaan on toinen tontti tai kortteli.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

Kaikessa ko. kaava-alueen rakentamisessa on huomioitava, että rakentaminen kohdistuu 2-luokan pohjavesialueelle. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kaavassa osoitetulla pohjavesialueella kielletty.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa hulevesien hallinnasta. Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä kiinteistön alueella ja viivytettävä sopiviksi katsotuilla luontaisilla imeytysalueilla. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

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

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

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:  
RA- alueilla vähintään 2 kpl / huoneisto.

Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida asemakaavassa tehty meluselvitys.

Em. kaavaa koskevat määräykset auttavat ympäristön laatuavoitteiden toteutumista.

#### *Korttelialueet*

Kunnan rakennusvalvonta ohjaa rakentajia hyvään ja ekologisesti terveeseen rakentamiseen.

#### *Virkistysalueet*

Lomarakennuskortteleiden lähialueet on ositettu retkeily- ja ulkoilualueiksi, EV ja V, jotka turvaavat riittävien vihervyöhykkeiden säilymisen alueella. Uusia virkistysalueita ei ole tarpeen osoittaa.



## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 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) mukaisilla maankäyttösopimuksilla.

Sinettä 15.päivänä kesäkuuta 2021

Jukka Teppo, projektiarkkitehti  
Arkkitehtitoimisto Suunnittelu Teppo Oy