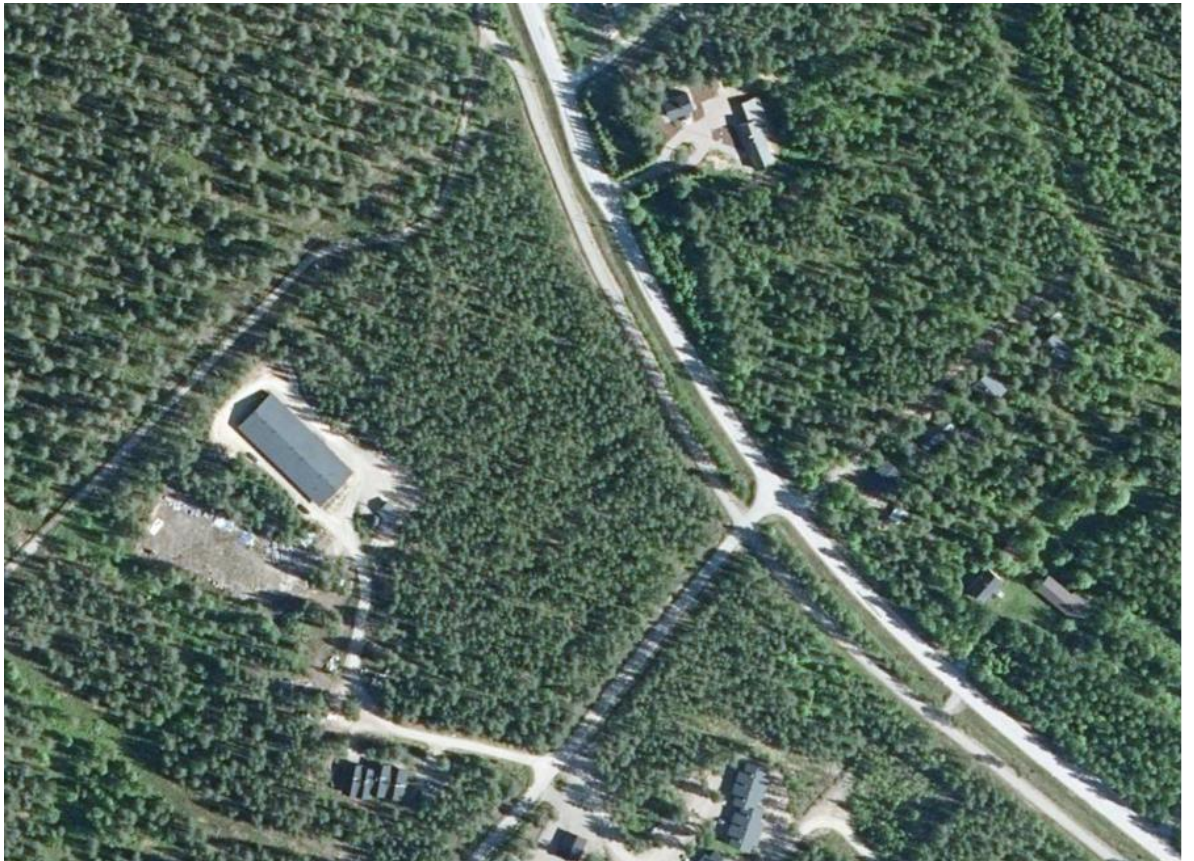


KEMIJÄRVI

**Asemakaavan muutos korttelissa 9010 Pyhätunturin
matkailukeskuksessa**



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos korttelissa 9010 Pyhätunturin matkailukeskuksessa

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys, 29.3.2022.

Kaavan vireilletulo, kuulutus Koti-Lappi lehdessä 14.10.2021 ja kaupungin ilmoitustaululla. Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, jotka ovat olleet ollut nähtävillä 14-28.10.2021.

Valmisteluvaiheen kuuleminen, 9.- 27.12.2021

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä, 21.2- 23.3.2022

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä, 7.4.2022

1.1 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee noin 2 kilometrin päässä Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueelta

Sisälllys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.3	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistyminen ja päätökset.....	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.2.1	Osalliset.....	10
4.2.2	Vireille tulo.....	10
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.4.1	Aloituskäytön luonnos	12
4.4.2	Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet vireilletulovaiheessa	13
4.4.3	Valmisteluvaiheen luonnos	16
4.5	Asemakaavaratkaisu	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan vaikutukset	22

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kemijärven tekninen lautakunta on tehnyt 6.5.2021 päätöksen kaavahankkeen aloittamisesta.

I Vireillä olon tiedottaminen 14.10.2021

II Valmisteluvaiheen kuuleminen 9-27.12.2021

III Kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä pano, 21.2- 23.3.2022

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen, 7.4.2022

Kaavahankkeen vireille tulo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen on kuulutettu sanomalehti Kotilapissa julkaistulla kuulutuksella sekä kaupungin ilmoitustaululla 14.10.2021.

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, jotka ovat olleet olleet nähtävillä 14-28.10.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla kortteliin 9010 osoitetaan vakituisen asumisen tontteja omakotitaloille ja rivitalolle.

Asemakaavan muutos on ei ole vaikutuksiltaan merkittävä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu tulevina vuosina uusien tontin omistajien suunnitelmien mukaisesti.

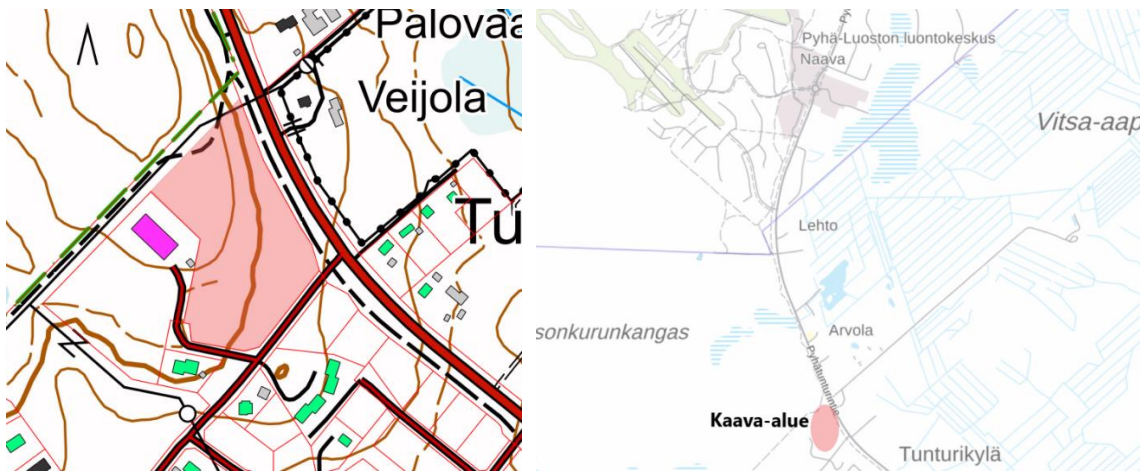
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

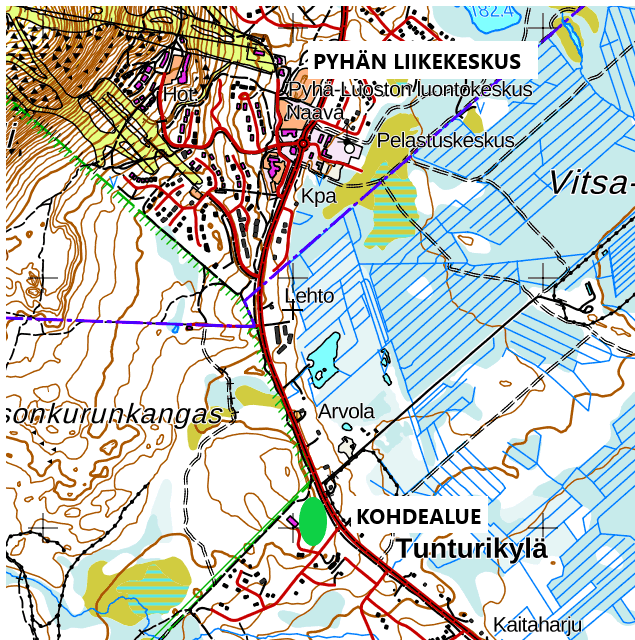
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueelta noin 2 kilometrin päässä, **kuva 1 ja 2.**

Matkailukeskuksen ydinalueella on mm. Pyhän liikekeskus, Pyhä-Luosto kansallispuiston opastuskeskus, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja. Pyhjärven tien itäpuolelle on rakennettu teollisuusrakennuksia, Pyhän pelastuslaitos sekä matkailua palvelevaa toimintaa.



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Pyhän matkailualueen ydinkeskuksesta noin kahden kilometrin päässä.



Kuva 2. Sijainti Pyhän liikekeskuksesta

Maisemakuva

Muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja läheisyydessä on lomarakennuksia.

Taajamakuva

Kaava-alue on Pyhätunturin matkailukeskuksen lähitaajamaa, jossa 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 myös alueelle rakennettuun liike- ja muun palvelun tarjontaan.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Muutosalue on osa Pyhätunturin matkailualueetta.

Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Pyhätunturin kansallispuisto.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia luontodirektiivin liitteen IV a eläinlajeja ja IV b kasvilajeja tai luonnonsuojelulain 42 §:n mukaan koko maassa rauhoitettuja kasvilajeja.

Liikenne

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

Meluselvitys

Kaava-alueelle laadittiin meluselvitys, jonka mukaan nykytilanteen ja ennustetilanteen liikennemäärien ero vaikuttaa hyvin vähän melutilanteeseen ja se pysyy hyväksyttävällä tasolla.

Sijoittamalla korttelissa 9006 rakennukset Pyhätunturintien ja Kantalehdontien suuntaisesti saadaan muodostettua melulta hyvin suojatut oleskelualueet asunnoille. Muissa kortteleissa ohjearvo alittuu jo ilman rakennusten tuomaa vaimennustakin.

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.

Maanomistus

Suunnittelualue on Kemijärven kaupungin omistuksessa.

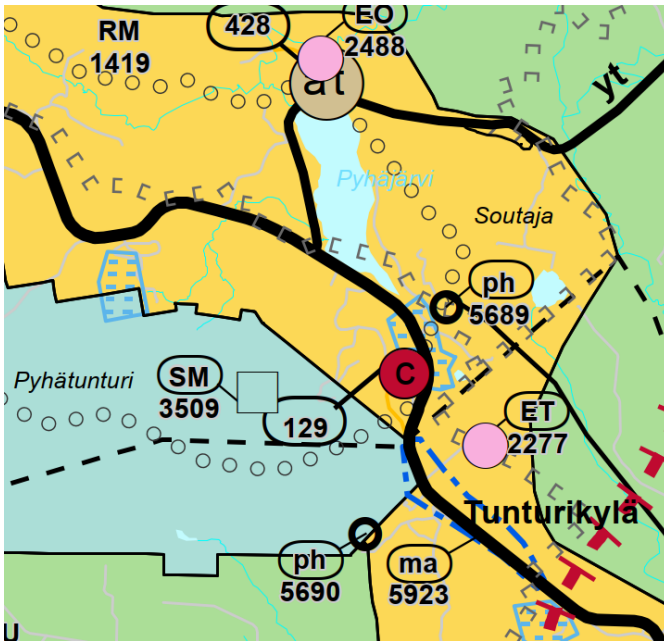
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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


Maakuntakaavan tarkistus on meneillään ja kaavaehdotus, kuva 3 on ollut nähtävillä. Ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu Pyhäntunturin 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 3. Maakuntakaavaehdotus

Pyhäntunturin matkailualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen MV8401

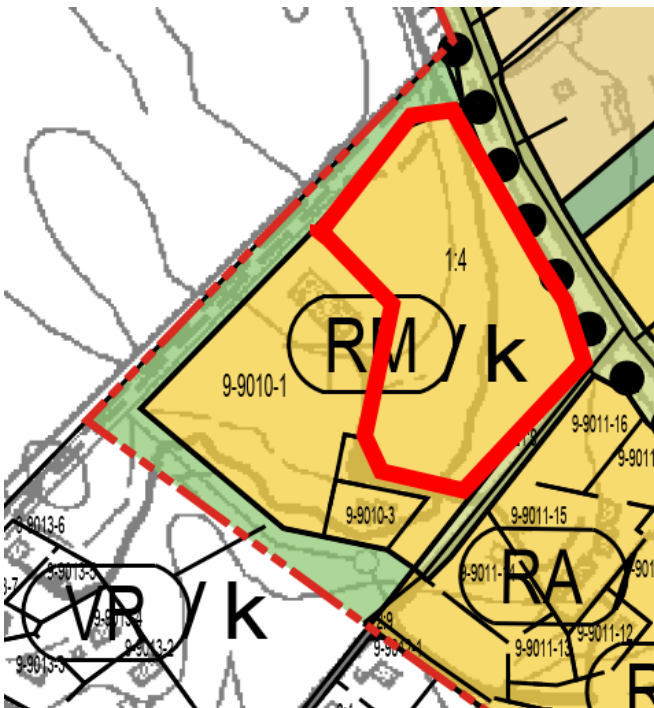
	<p>MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.</p> <p>Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.</p>
---	---

Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	19.12.2014	
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-Lapin-Ranuan-Rovaniemen 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 sijoittumiseen.	

Merkintä:	ma 5923	Kunta: KEMIJÄRVI
Päiväys:	3.11.2014	
Alueen nimi:	TUNTURIKYLÄ	
Sijainti ja kuvaus:	Vuostimon kylästä Pyhätunturille vievän maantien Pyhätunturin puoleisessa päässä sijaitsee Tunturikylän asutusalue, joka sijoittuu jälleerakennuskaudelle tyypilliselle tapaan tien varteen. Tieltä avautuu komeita näkymiä kohti Pyhätunturia. Tunturikylä on hyvä esimerkki jälleerakennuskauden asutusalueesta ja se edustaa koko Lapinkin mittakaavassa poikkeuksellisen hyvin säilynyttä jälleerakennuskauden asutusaluetta ja kuvastaa hyvin asutustoiminnan periaatteita näyttämällä millaisia kyläkokonaisuuksia asutustoiminta tuotti. Tunturikylän asutus on rakentunut pääosin vuosina 1950–1955. Tiloihin kuului asuinrakennuksen lisäksi navettarakennus, pieni saunarakennus ja pellonraivausvelvoite. Viljelyn historia oli kuitenkin lyhyt, sillä jo 1960-luvulla karjataloutta ja viljelyä ruvettiin rajoittamaan ja peltoja laitettiin pakettiin. Tunturikylän rakennuskanta on yhtenäistä ja säilyttänyt poikkeuksellisen hyvin alkuperäisen jälleerakennuskauden muodon ja tyylin. Viime vuosina alueelle on jälleerakennuskauden pihapiirien lomaan noussut myös uutta lomarakentamista.	
Varausperuste:	Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.	
Kehittämisperiaate:	Kylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet säilytetään ja uudisrakentaminen sovitetaan perinteiseen ympäristöön.	

Yleiskaava

Vuostimojärven ja tunturikylän rantaosayleiskaava on saanut lainvoiman 6.11.2014. Yleiskaavassa suunniteltu alue on osoitettu asemakaavoitetuksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, **kuva 4**. Yleiskaavassa ei ole alueelle määritelty tulevaa kehittämisperiaatetta. Yleiskaavaa laatiessa ei ilmennyt vakituisen asumiseen liittyviä tarpeita, joten sitä ei ole voitu yleiskaavassa ottaa huomioon.

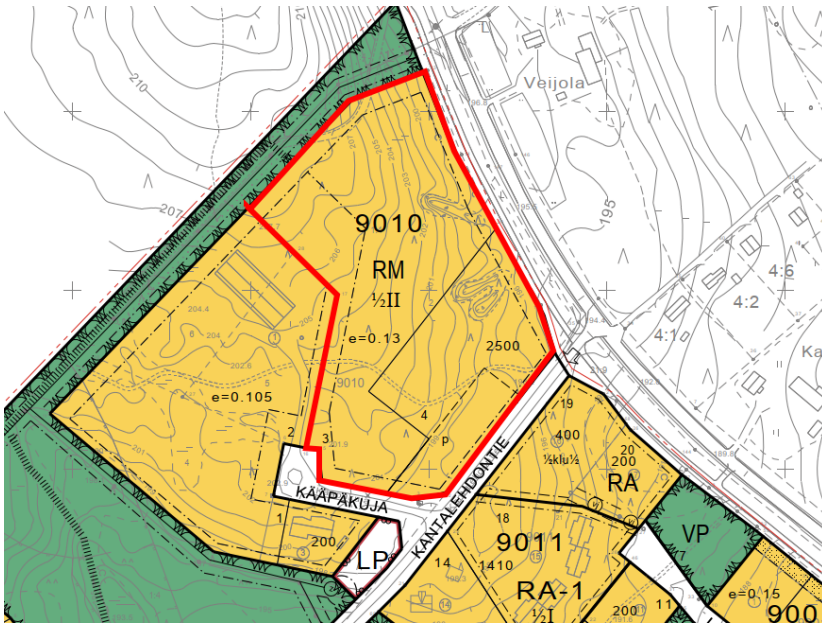


Kuva 4. Yleiskaava



Matkailupalvelujen alue.
Merkinnällä on osoitettu nykyiset asemakaavoitetut alueet.

Suunnittelualuetta koskeva ajantasa-asemakaava ilmenee **kuvasta 5**. Ajantasa-asemakaava on hyväksytty 7.9.1990 ja se on saanut lainvoiman 17.10.1990.



Kuva 5. Alueen ajanatasa-asemakaava



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

3.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella, miten kaavaa koskevat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on otettu huomioon tai edistetty niitä. Tämän kaavan yhteydessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tulee tarkastella mm. seuraavia asioita:

- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkempien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistyminen ja päätökset

Yksityiset ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ko. alueella. Tekninen lautakunta on 6.5.2021 tehnyt päätöksen kaavoituksen aloittamisesta. Tavoitteena on osoittaa kortteliin 9010 tontteja vakituiselle asumiselle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos asemakaavaksi oli nähtävillä 14-28.10.2021, jonka aikana tuli lausuntoja ja mielipiteitä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on annettu vastineet kohdassa 4.4.2 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet.

Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen oli 9-27.12.2021, jonka aikana Lapin ELY-keskus, Metsähallitus ja Pyhä-Luosto Vesi Oy antoivat lausunnot. Lausunnot ja vastineet löytyvät kohdasta 4.4.4 Valmisteluvaiheesta olevasta kaavaluonnoksesta saadut lausunnot

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä, 21.2-23.3.2022, jonka aikana Lapin ELY-keskus antoi lausunnon. Lausunto ja vastine löytyvät kohdasta 4.4.6 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot.

4.3 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.**

Suunnittelualueetta sivuaa maakuntakaavan merkintä MA5923, jonka kehittämisperiaatteena

- Tunturikylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piirteet säilytetään
- uudisrakentaminen sovitetaan perinteiseen ympäristöön

Yleiskaava

Hyväksytyssä yleiskaavassa alue on osoitettu matkailua palvelevaksi alueeksi.

Yleiskaavassa ei ole alueelle määritelty tulevaa kehittämissperiaatetta. Vuotsimojärven ja tunturikylän rantaosayleiskaava on saanut lainvoiman 6.11.2014.

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.

Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella on pula vakituisen asumisen tonteista, jotka olisivat lyhyen matkan päässä ydinalueesta.

Liiketoiminta on Pyhällä keskittynyt pääosin liikekeskuksen läheisyyteen ja aluetta kehitetäänkin edelleen palvelukeskuksena. Uusia liiketoiminnan alueita ei ole tarpeen osoittaa. Matkailualueella on hyvin paljon rakentamattomia lomarakennusalueita, joten uusille alueille ole tarvetta.

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 ohjausjärjestelmää. Itä-Lapin maakuntakaavaa laadittaessa on valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettu huomioon niin kuin em. laki edellyttää.

-huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Kaava-alueen ympäristössä kulkee ulkoilureitti, joka huomioidaan kaavamuuoksessa.

-Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Alueella on ilmennyt tarvetta vakituiselle asumiselle matkailukeskuksen läheisyydessä. Tällä kaavamuuoksella tuetaan yrittäjien ja työntekijöiden asumisjärjestelyjä.

-Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Kaava-alueelle on tehty meluselvitys, mikä ohjaa osittain alueen rakentamista. Tämä huomioidaan kaavamääräyksin.

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on varattu osaksi Pyhä-Luosto matkailualue, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Maakuntakaavassa mainitaan, että varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen. Suunnittelutehtävä tukee em. tavoitetta. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla.

Lähialueen asemakaavojen tavoitteet

Lähialueet on kaavoitettu lomarakentamiseen.

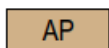
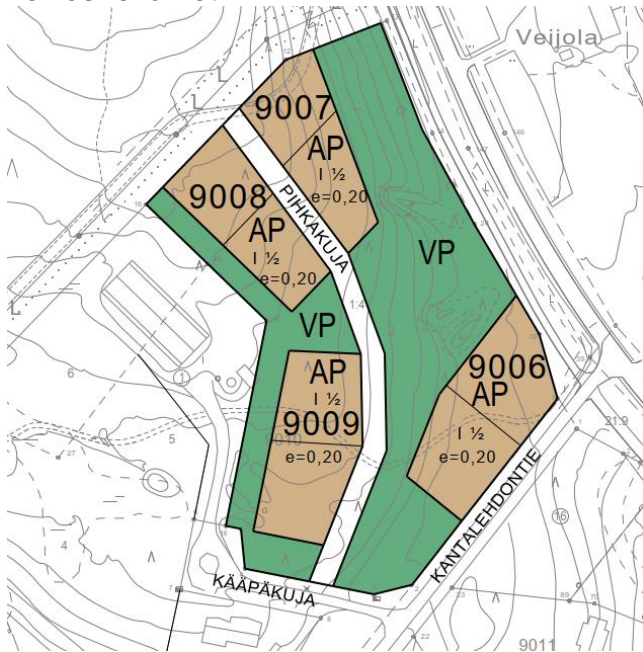
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakennettu ympäristö, eri verkostot ja sähkölinjat on huomioitu kaavassa.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Aloitusvaiheen luonnos

Luonnoksessa kortteliin 9010 osoitetaan kahdeksan omakotitonttia muun alueen jäädessä viheralueeksi. Tonttitehokkuus $e=0,2$ ja tonttien rakennusoikeus vaihtelee 200 - 300 kerrosneliömetriin.



Asuinpienalojen korttelialue



KAAVAMÄÄRÄYS



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

9009

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

PIHKATIE

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

$e=0,25$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

$1 \frac{1}{2}$

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



Katu

AP-korttelialueella on oltava harjakatto

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta.

Rakennukset on perustettava maaston mukaisesti.

Samaan katusivuun rajautuvilla korttelin osa-alueilla rakennuksilla tulee olla yhtenäinen julkisivun päämateriaali, pääväri ja kattokaltevuus.

Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta jos rakennusta ei rakenneta viereisen tontin rakennukseen kiinni.

Kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

Jos rakennusta ei sen korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemärillä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

4.4.2 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet vireilletulovaiheessa

Lapin Ely-keskus

1. Ely-keskus tuo lausunnossaan esille, että valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tulisi tunnistaa ja kuvata ne tavoitteet, jotka koskevat tätä asemakaavamuutosta ja esittää, miten tavoitteita edistetään tällä kaavamuutoksella.

Kaavaselostusta täydennetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta siten, että muun muassa huolehditaan virkistysalueen riittävydestä sekä jatkuvuudesta.

2. Ely-keskuksen lausunnon mukaan kaavaselostukseen on hyvä täydentää voimassa olevan yleiskaavan hyväksymis- ja voimaantulopäivämäärä. Kaava-alueen sijainnin selkeyttämiseksi olisi kaavaselostukseen hyvä lisätä lähestymiskartta.

Kaavaselostukseen lisätään voimassaolevan yleiskaavan hyväksymis- ja voimaantulopäivämäärä. Selostukseen lisätään kaava-alueen sijainnin selkeyttämiseksi lähestymiskartta.

3. Lausunnossa tuodaan myös esille, että MRA 25.1 §:n kohdan 5 mukaisesti kaavaselostuksessa esitetään selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun. Kaavaselostusta tulee täydentää edellä mainitun mukaisesti.

Kaavaselostusta täydennetään edellämainitun mukaisesti.

4. Ely-keskus tuo lausunnossaan esille, että kaavaratkaisu ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaavaselostukseen tulee lisätä, miten yleiskaava on ollut ohjeena muuttaessa asemakaavaa sekä yleiskaavan poikkeaminen tulee perustella.

Kaavaselostusta täydennetään yleiskaavan ohjausvaikutusten osalta perusteluineen.

5. Lausunnossa tuodaan esille, että kiinteistöillä on vesihuoltolain nojalla liittymisvelvollisuus vesijohtoon ja viemäriin. Selvyyden vuoksi liittymisvelvollisuus tulee kirjata kaavamääräyksiin.

Kaavamääräyksiä täydennetty edellämainitun asian osalta.

6. Ely-keskus tuo lausunnossa esille, että mahdollisuus terveelliseen elinympäristöön ja ympäristöhaittojen vähentäminen edellyttävät meluselvitystä ja riittäviä liikennemelusta aiheutuvia ratkaisuja asemakaavassa.

Meluselvitys on tilattu ja se otetaan huomioon asemakaavan ehdotusvaiheessa.

7. Ely-keskuksen lausunnon mukaan kaavakartalla ei ole osoitettu tontin/rakennuspaikan ohjeellista rakennusala.

Rakennusala on tuotu esille sanallisesti kaavamääräyksissä eli rakennukset tulee sijoittaa 4 metrin päähän tontin rajoista.

Lapin liitto

Lapin liitolla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksesta.

Metsähallitus / luontopalvelut

Mielipiteessä sanotaan, että asemakaava-alue rajautuu Pyhä-Luoston kansallispuistoon, joka on liitetty myös Natura 2000-verkoston luontodirektiivien mukaisena erityisen suojelutoimien alueena ja ilmoitettu komissiolle lintudirektiivin mukaisena erityisenä suojelualueena. Nämä on tarpeen huomioida kaava-asiakirjoissa sekä asemakaavaa koskevassa vaikutusten arvioinneissa.

Lisäksi mielipiteessä esitetään, että talvipyöräilyreitit linjauksella säilytettäisiin nykyisellä paikallaan ja reitin olemassaolo huomioitaisiin asemakaavassa asianmukaisin merkinnöin. Mielipiteessä tuodaan esille, että Pihkakuja osoitettaisiin lyhyempänä ja se päättyisi muiden alueen katujen tapaan kääntöpaikkaan. Näin estettäisiin jatkossa kulkuyhteyden muodostaminen kansallispuiston rajalle.

Kaava-alue ei rajaudu kansallispuistoon vaan kaavan ja puiston väliin jää noin 20 metriä leveä viherkaista.

Polkupyöräilyreitit tarkastellaan kaavehdotuksessa tarkemmin.

Mielipide 1

Mielipiteessä tuodaan esille, että kysynnän ja tarpeiden mukaisesti alueelle voisi rakentaa myös rivitaloja. Mielipiteessä toivotaan, että suojaviheralueelle/puistoalueelle varattaisiin alue yhteiseen käyttöön esimerkiksi tulistelukotaa tai lasten leikkipaikkaa varten.

Kaavamerkintä AP-asuinpientalojen korttelialue mahdollistaa myös rivitalojen rakentamisen. Selvyden vuoksi Kantalehdontien varteen on osoitettu puhdas rivitalokorttelialue.

Tulistelukodot ja leikkipaikat sijoitetaan yleensä tontille.

Mielipide 2

Mielipiteessä tuodaan esille, että Pyhätunturin alueelta kysytään jatkuvasti pieniä asuntoja ja rakentamisen pitäisi olla kustannustehokasta. Mielipiteessä sanotaan, että kaavaluonnoksessa esitetään kortteleita Asuinpientalojen kortteleiksi (AP), joka mahdollistaa omakoti- ja paritalon rakentamisen. Lausunnossa esitetään, että korttelit

muutettaisiin Asuintalojen kortteleiksi (A), jolla mahdollistetaan myös esimerkiksi 4-6 huoneiston rivitalojen rakentaminen. Sopiva tehokkuusluku on 0.25.

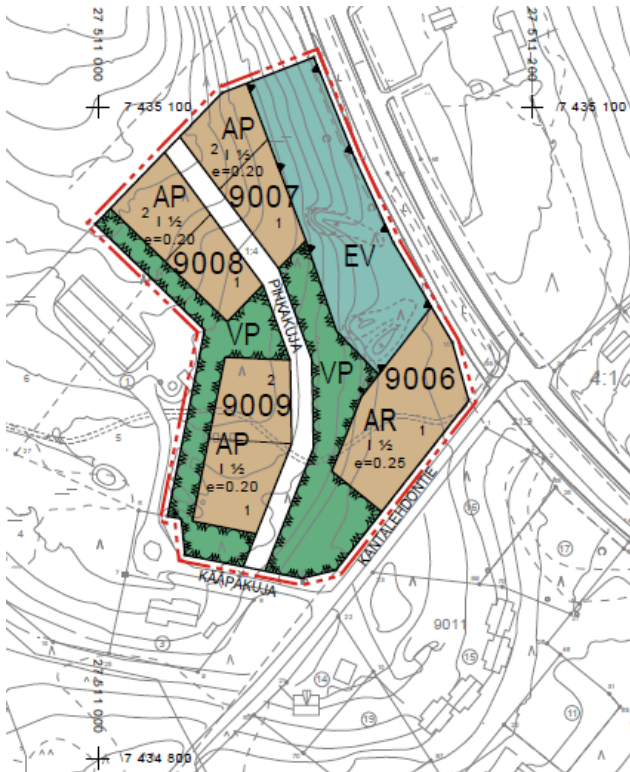
Valmisteluvaiheen kaavaluonnokseen on otettu huomioon myös mahdollisten rivitalojen rakentaminen. Myös AP korttelimerkinnän alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.









Mielipide 3

Mielipiteessä tuodaan esille huoli omien liiketoiminta suunnitelmien laajentamismahdollisuuksista.

4.4.3 Valmisteluvaiheen luonnos

Luonnoksessa kortteliin 9010 osoitetaan kuusi asuinpientalotonttia ja yksi rivitalotontti muun alueen jäädessä viheralueeksi ja suojaviheralueeksi. Tonttitehokkuus $e=0,2$ - $e=0,25$ ja tonttien rakennusoikeus vaihtelee 200 - 600 kerrosneliometriin.



	Asuinpientalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
9006	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
KANTAL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1 ½	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.25$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Katu.

AP-korttelialueella on oltava harjakatto

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta.

Rakennukset on perustettava maaston mukaisesti.

Samaan katusivuun rajautuvilla korttelin osa-alueilla rakennuksilla tulee olla yhtenäinen julkisivun päämateriaali, pääväri ja kattokaltevuus.

Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta jos rakennusta ei rakenneta viereisen tontin rakennukseen kiinni.

Kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

Jos rakennusta ei sen korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemärillä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Alueella on liityttävä vesijohtoverkostoon

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos parantaa Pyhätunturin matkailualueen edellytyksiä vakituiselle asumiselle.

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

Alue kuuluu keskitetyn vesihuollon alueeseen, joten rakentamisella ei ole vaikutuksia vesistöön.

Alueelle rakennettu kunnallistekniikka hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti.

Suunnittelualueelle tulee rakentaa vesi- ja viemäriverkosto sekä katu.

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

Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Maakuntakaavassa suunnittelua alue kuuluu Pyhätunturin matkailualueeseen.

Maakuntakaavassa mainitaan, että varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen. Laadittu asemakaava sijaitsee lähellä matkailualueen keskustaa ja on siten maakuntakaavan periaatteiden mukaista.

Vuotsimojärven ja tunturikylän rantaosayleiskaava on saanut lainvoiman 6.11.2014.

Yleiskaavaa laatiessa ei ilmennyt vakituisen asumiseen liittyviä tarpeita, joten sitä ei ole voitu yleiskaavassa ottaa huomioon.

Yleiskaavasta poikkeamisen perusteena on vakituisen asumisen tonttien lisääntynyt tarve Pyhätunturin matkailukeskuksen läheisyydessä. Alueella on paljon rakentamattomia lomarakennusalueita, joten uusille lomarakennusalueille ei ole tarvetta.

Kaavan suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Kunnan tavoitteena on tarjota rakentajille tontteja, jotka luontevasti liittyvät jo rakennettuihin asunto- ja palvelualueisiin sekä sijaitsevat teknisen huollon ja katuverkoston kannalta edullisesti.

Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella on pula vakituisen asumisen tonteista, jotka olisivat lyhyen matkan päässä ydinalueesta.

Kaavan suhde luontoon ja luontoarvoihin

Kaava-alueella ei ole sellaisia kasvilajien esiintymiä, uhanalaisten / suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä muitakaan eläinlajien kasvilajien havaintopaikkoja, jotka kaavassa ja

kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon.

4.4.4 Valmisteluvaiheessa olevasta kaavaluonnoksesta saadut lausunnot

Lapin ELY-keskus:

1. *Lausunnossa tuodaan esille, että suunnittelussa on huomioitava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavamuutoksia koskevien tavoitteiden osalta tulisi kuvata, miten tunnistettuja tavoitteita edistetään tällä kaavamuutoksella. Lausunnossa lisätään, että tähän kaavamuutokseen soveltuu myös tavoite, jonka mukaan haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

Alueidenkäyttötavoitteita täydennetty edellä mainitun mukaisesti.

2. *Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että selvyiden vuoksi kaavaselostuksessa tulee ilmetä voimassa olevan ja nyt muutoksen kohteena olevan asemakaavan hyväksymis- ja voimaantulopäivä. Lisäksi kaavaselostuksessa esitetään selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun. Kaava-alueen sijainnin selkeyttämiseksi olisi hyvä, jos sijainti osoitettaisiin kaavaselostuksessa lähestymiskartan muodossa.*

Kaavaselostusta täydennetty kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan sekä kunnan muuhun suunnitteluun. Kaavaselostukseen on myös lisätty lähestymiskartta sekä voimassa olevan asemakaavan puuttuvan päiväykset.

3. *Lausunnossa viitataan luontoselvityksen puuttumiseen ja lajitietojen osalta aiemmin lausumaansa ja toteaa edelleen, että asemakaavoissa puistoalue- eli VP-merkinnällä osoitetaan virkistysalueet, jotka on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. ELY:n näkemyksen mukaan lähivirkistysalueen merkintä (VL) voisi olla sopivampi. ELY tuo lausunnossa myös esille, että suojaviheralueella tulisi säilyttää luonnonmukainen suojapuusto, joka ehkäisisi melu- ja pölyvaikutuksia. Suojapuuston säilyttäminen suojaviheralueella (EV) tulisi turvata tarpeellisilla kaavamääräyksillä.*

Kaavaselostusta, kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä muokattu edellä mainitun mukaisesti.

4. *Lausunnossa huomautetaan, että meluselvityksen osalta kaavakarttaa, kaavamääräyksiä sekä kaavaselostusta tulee täydentää.*

Meluselvityksen osalta kaavaselostusta, kaavakarttaa sekä kaavamääräyksiä täydennetty.

5. *ELY-keskus muistuttaa, että kaavakartalla ei ole osoitettu tontin/rakennuspaikan ohjeellista rakennusalaa ja sen merkintä puuttuu myös kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Lisäksi kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä puuttuu ohjeellinen tontin/rakennuspaikan rajan merkintä. Lisäksi lausunnossa huomautetaan, että*

kaavakartalla tulee esittää rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet. Tämä tulee huomioida etenkin melun osalta maantien 962 läheisyyteen sijoittuvaa rakentamista koskien siten, että valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot toteutuvat.

Kaavakarttaa täydennetty edellä mainitun mukaisesti.

Metsähallitus:

Metsähallitus viittaa aikaisempaansa lausuntoon ja toivoo, että kyseisessä lausunnossa esitetyt näkemykset otetaan asemakaavaehdotuksessa huomioon.

Kaava-ehdotuksessa on huomioitu maastopyöräilyreitti. Pihkakujan ja kansallispuiston väliin jää yli 20 metrin kaistalta lähivirkistysaluetta. Kaava-alueen raja on siirretty kansallispuiston rajalle, jotta se havainnollistaa paremmin kansallispuiston ja tonttien väliin jäävän lähivirkistysalueen kokoa.

Pyhä-Luosto Vesi Oy:

Pyhä-Luosto Vesi Oy tuo omassa lausunnossaan esille, että kaavamuutoksesta johtuen Pyhä-Luosto Vesi Oy joutuu rakentamaan alueelle vesi- ja viemäriinjan runkoverkkoa. Runkolinjan tekokustannukset tulisi kattaa korttelin 9010 ennakoon saaduilla vesi- ja viemäriinjan ennakkomaksutuloilla.

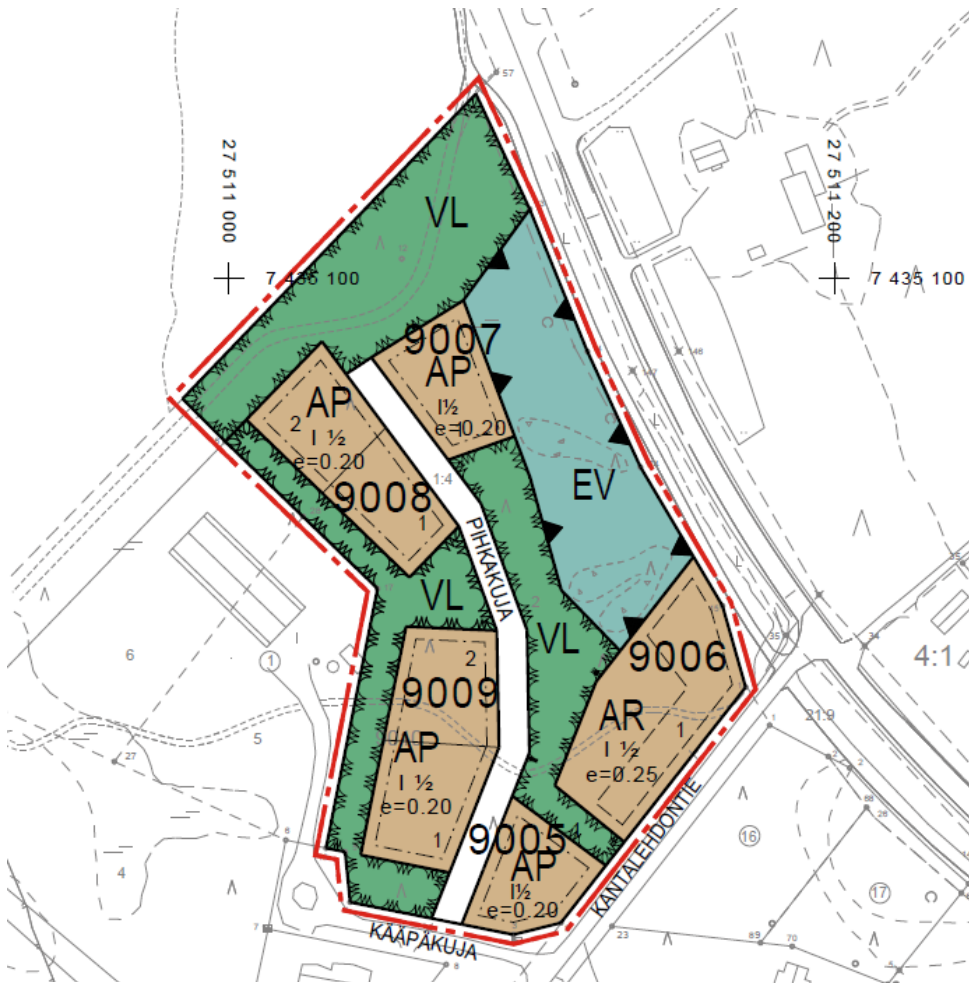
Runkolinjan rakentamiskustannuksista sovitaan erikseen alueella tapahtuvien tonttien luovutusten yhteydessä. Tavoitteena on, että kustannuksia voidaan periä jo ennen katu- johtotöiden aloittamista.







Aloitusvaiheen luonnosta on korjattu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella.

4.4.5 Kaavaehdotus

Kaava-alueen raja on siirretty kansallispuiston rajalle, jotta se havainnollistaa paremmin kansallispuiston ja tonttien väliin jäävän lähivirkistysalueen kokoa.

Kaavaehdotuksessa kortteliin 9010 osoitetaan kuusi asuinpientalotonttia (AP) ja yksi rivitalotontti (AR) muun alueen jäädessä viheralueeksi (VL) ja suojaviheralueeksi (EV). Tonttitehokkuus $e=0,2$ - $e=0,25$ ja tonttien rakennusoikeus vaihtelee 200 - 600 kerrosneliömetriin.



	Asuinpientalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
9006	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
KANTAL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1 ½	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Katu.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.

AP-korttelialueella on oltava harjakatto

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta.

Rakennukset on perustettava maaston mukaisesti.

Samaan katusivuun rajautuvilla korttelin osa-alueilla rakennuksilla tulee olla yhtenäinen julkisivun päämateriaali, pääväri ja kattokaltevuus.

Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta jos rakennusta ei rakenneta viereisen tontin rakennukseen kiinni.

Meluselvityksen mukaan korttelissa 9006 rakennukset tulee sijoittaa Pyhätunturintien ja Kantalehdontien suuntaisesti.

Alueella on liityttävä vesi- ja viemäriverkostoon.

Jos rakennusta ei sen korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemärillä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä. Suojaviheralueella (EV) tulee säilyttää riittävästi puustoa.

4.4.6 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot:

ELY-keskus

1.ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostukseen on virheellisesti kirjattu, että kaava-alueella ei ole liitteen IV mukaisia harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja. ELY-keskus toteaa, että kyse ei ole harvinaisista lajeista, vaan luontodirektiivin mukaan tiukasti suojelluista lajeista, jotka useimmiten ovat uhanalaisia.

Kaavaselostusta korjattu edellä mainitun osalta.

2. Kaavaselostukseen on kirjattu, että hulevesien käsittelyyn on annettu niitä koskevia määräyksiä ja perusteita kaavakartalla. ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ole hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Kaavamääräyksissä on, että rakennusalueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

3.Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotukseen ei ole välittynyt ulkoilureitti siten, että kaavamerkintä tai sitä koskeva määräys olisi tunnistettavissa ympäristöministeriön asemakaavamerkinnät ja -määräykset -oppaan mukaisena merkintänä. Mikäli ulkoilureitti on tarkoitus osoittaa kaavaan, tulee merkinnän olla em. oppaan mukainen.

Asemakaavaan lisättiin ulkoilureitti.

4.5 Asemakaavaratkaisu

Rakennuskorttelit

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 9010 osoitetaan kuusi pientalotonttia ja yksi rivitalotontti muuan alueen jäädessä viheralueeksi.

Aluevaraukset

Asuinpientalojen AP korttelialue, 7 124 neliometriä ja rakennusoikeus 1 425 kerrosneliometriä. Rivitalotonttien korttelialue AR, 2 939 neliometriä ja rakennusoikeus 735 kerrosneliometriä.

Tonttialueiden rakennusoikeus on yhteensä 2160 kerrosneliömetriä.

Yleiset alueet

Asuntokortteleita ympäröivät puistoalueet (VP) ja suojaviheralue (EV).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle tulee rakentaa vesi- ja viemäriverkosto sekä katu.

Hulevedet

Hulevesien käsittelyyn on annettu niitä koskevia määräyksiä ja perusteita kaavakartalla. Kaavamääräyksissä on, että rakennusalueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Asemakaava

Asemakaavasta muodostuu kuusi asuinpientalotonttia (AP), yksi rivitalotontti (AR) sekä suojaviheralue (EV) ja lähivirkistysalueita (VL).

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.

Pinta-alat yhteensä:

AP: 0.7457 ha

AR: 0.2939 ha

VL: 0.9892 ha

EV: 0.4531 ha

Katu: 0.2012 ha

Virkistysalueet

Rakennuskortteleiden lähialueet on osoitettu viheralueiksi (VP) ja suojaviheralueiksi (EV), jotka turvaavat riittävien vihervyöhykkeiden säilymisen alueella. Uusia virkistysalueita ei ole tarpeen osoittaa.

5.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla muodostuu kuusi uutta pientalotonttia vakituiseen asumiseen ja yksi rivitalotontti, joille on tarpeen rakentaa vesi- ja viemäriverkosto sekä katu. Kunnan tavoitteena on olemassa olevan verkoston mahdollisimman hyvä käyttöaste.

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 matkailualueen 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 Kemijärven kaupungille.

Kemijärvi 30. maaliskuuta 2022

Kaupungingeodeetti Tapio Pöyliö