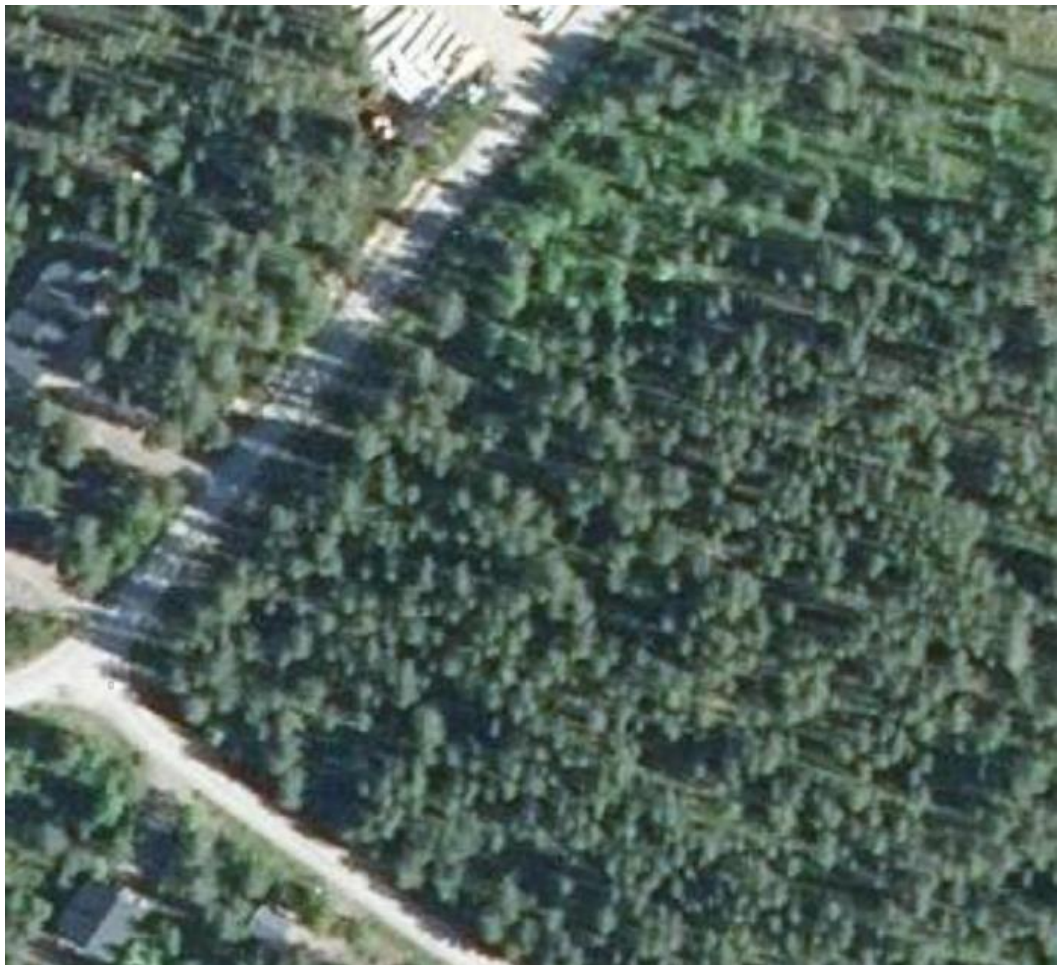


KEMIJÄRVI

**Asemakaavan muutos korttelissa 9086 tontilla 3
Pyhätunturilla**



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos korttelissa 9086 tontilla 3 Pyhätunturin matkailukeskuksessa.

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys, 25.10.2022.

Kaavan vireilletulo kuulutus Koti-Lappi lehdessä 3.8.2022 ja kaupungin ilmoitustaululla. Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä 4.8-21.8.2022.

Valmisteluvaiheen kuuleminen, 15.9.-17.10.2022

Kaavaehdotus on nähtävillä, 3.11.- 7.12.2022

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä, 15.12.2022

1.1 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee noin kolmen (3) kilometrin päässä Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueelta

Sisällys

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	7
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
4.4.3	Valmisteluvaiheen luonnos	12
4.5	Asemakaavaratkaisu	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan vaikutukset	16

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kemijärven tekninen lautakunta on tehnyt 15.6.2022 päätöksen kaavahankkeen aloittamisesta.

I Vireillä olon tiedottaminen 3.8.2022

II Valmisteluvaiheen kuuleminen 15.9.-17.10.2022

III Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä, 3.11.- 5.12.2022

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen, 15.12.2022

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

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä 4.8-21.8.2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla kortteliin 9086 tonttia 3 laajennetaan puiston puolelle, jolloin korttelin kaikki tontit ovat yhteneväisen muotoisia. Tontin pinta-ala kasvaa noin 210 m². Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tulevan lomarakennuksen sijoittuminen tontille niin, että tontille rakentamisen johdosta minimoitaisiin rakentamisesta johtuvien maamassojen leikkaukset ja pengerrykset.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu tulevina vuosina tontin omistajan suunnitelmien mukaisesti.

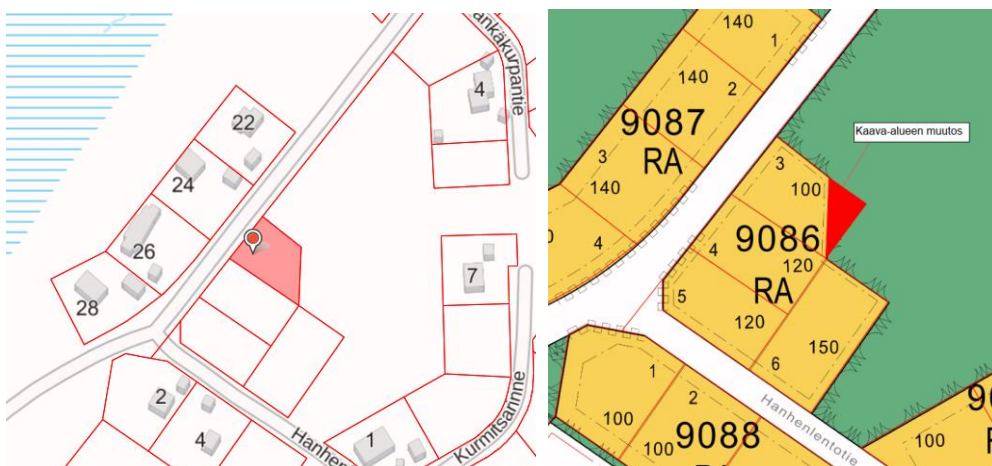
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

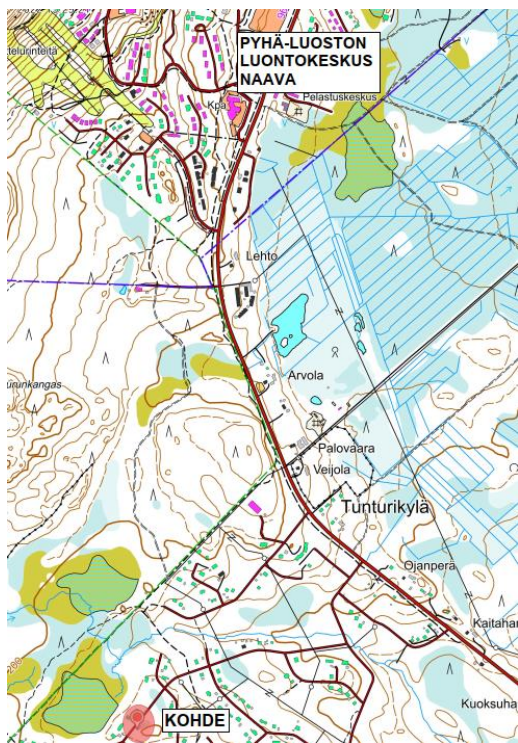
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee noin kolmen (3) kilometrin päässä Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueelta, **kuva 1 ja 2**.

Matkailukeskuksen ydinalueella on mm. Pyhän liikekeskus, Pyhä-Luosto kansallispuiston opastuskeskus sekä loma-asuntoja.



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



Kuva 2. Sijainti Pyhän liikekeskukselta

Maisemakuva

Muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaava-alueen läheisyydessä on lomarakennuksia sekä puistoaluetta.

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.

Luontoympäristön nykytila

Korttelin 9086 tontteja ei ole rakennettu. Korttelin 9086 luonto on kuivaa, hyvin kasvavaa kangasmetsää. Kuoksojantien toisella puolella korttelissa 9087 on vapaa-ajan asuntoja. Hanhenlentotien toisella puolella korttelissa 9088 kaikki tontit yhtä tonttia lukuun ottamatta on rakennettu. Alla muutama kuva suunnittelualueen maastosta.



Kuva 3. Korttelin 9086 tontilla 3 maan pinta kohoaa viheralueelle päin mentäessä.



Kuva 4. Alue on kuivaa, hyvin kasvavaa kangasmetsää.



Kuva 5. Ote maastokartasta

Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä on hyvät virkistysalueet. Kansallispuisto sijaitsee noin 300 metrin päässä kaava-alueesta.

Luonnonsuojelu

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

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

Tontin omistaa yksityinen ja viheralue on Kemijärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

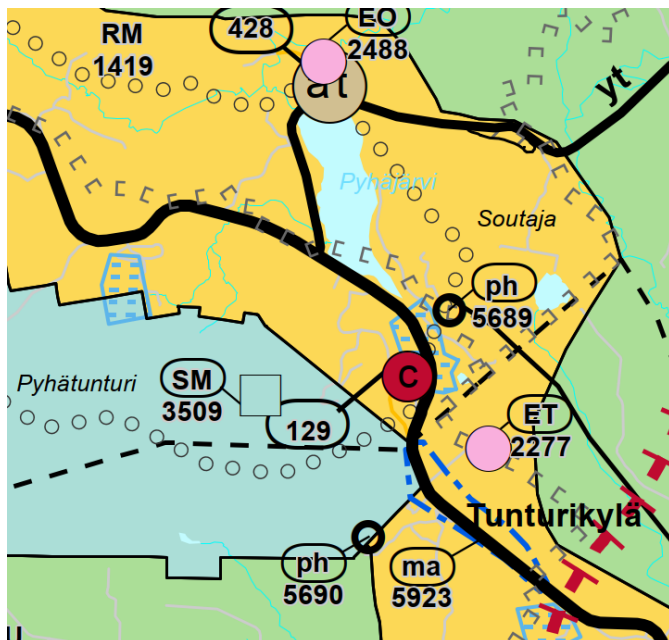
Maakuntakaava

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

Maakuntakaavan tarkistus on meneillään ja Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, **kuva 6** kuulutettiin voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu Pyhätunturin matkailualueeseen (RM 1419), jolla osoitetaan

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

Aluekuvauksen mukaan alueelle kehitetään selvä keskusta, jonka kesäilmeestä huolehditaan.



Kuva 6. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

Pyhäntunturin matkailualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen MV8401

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

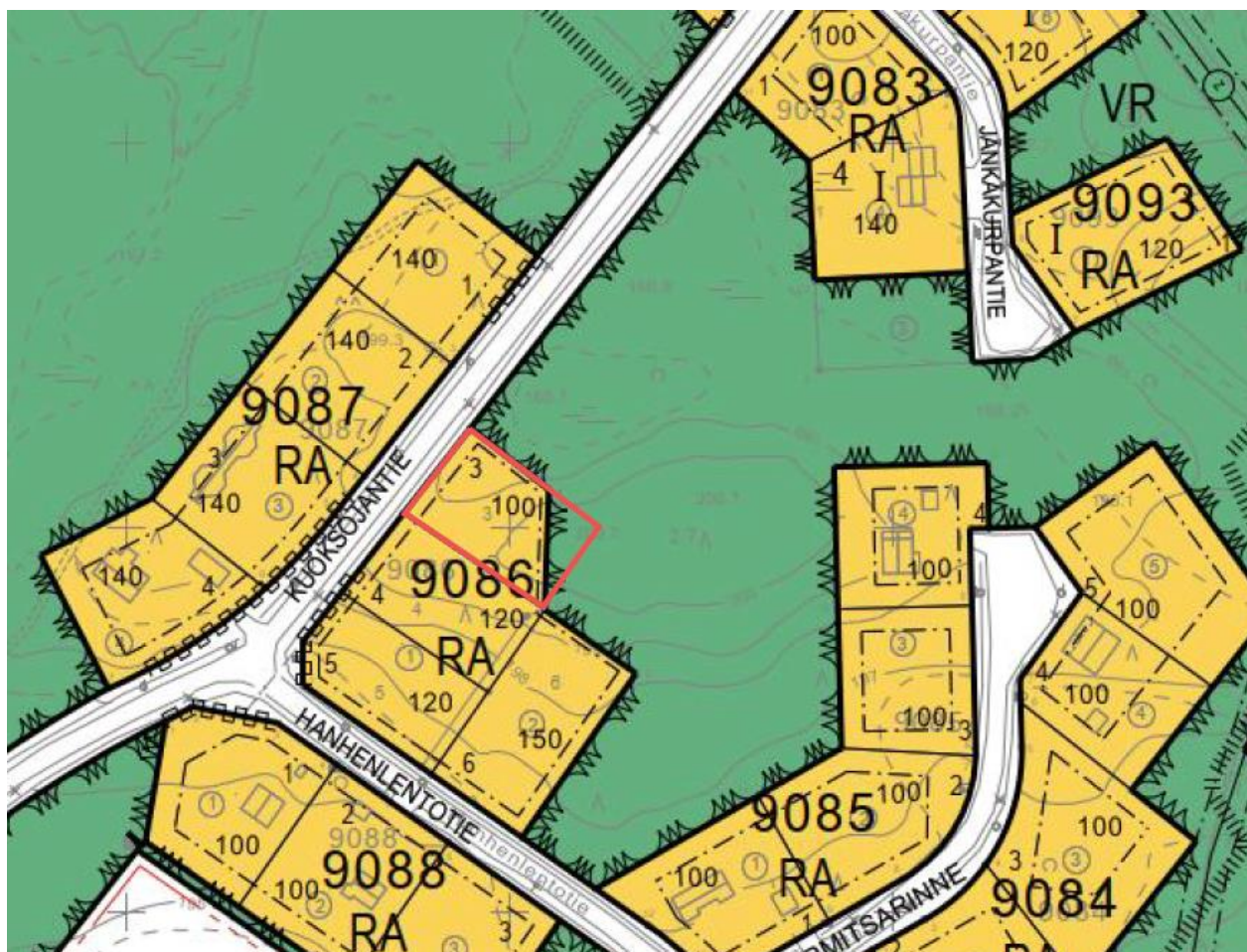
Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	19.12.2014	
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 21 (Pyhä 14, Luosto 7) ja hiihtolatuja noin 150 km vuonna 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.	

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava

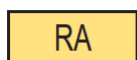
Suunnittelualuetta koskeva ajantasa-asemakaava ilmenee **kuvasta 7**. Ajantasa-asemakaava on hyväksytty 27.8.2001.



Kuva 7. Alueen ajanatasa-asemakaava



Retkeily- ja ulkoilualue.



Loma-asuntojen 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.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistyminen ja päätökset

Yksityinen henkilö on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ko. alueella. Tekninen lautakunta on 15.06.2022 tehnyt päätöksen kaavoituksen aloittamisesta.

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 3.8.2022.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.8.-21.8.2022 välisen ajan.

Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen on 15.9.- 17.10.2022.

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä, 3.11.2022 - 5.12.2022.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin 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”.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa on tarkemmin selostettu **kohdassa 3.2**.

Yleiskaava

Yleiskaavan sisältövaatimukset

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkoston alueeseen. Tavoitteena on jo olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston hyvä käyttöaste.
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - Alueella ei ole erityisiä edellä mainittuja arvoja.
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
 - Alue tukeutuu Pyhätunturin virkistysalueen verkostoon.

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön 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

Tontin laajentaminen pieniltä osin retkeily- ja ulkoilualueelle ei vähennä alueen käytettävyyttä.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Tontin rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina. Kovien pintojen määrä tulee pitää mahdollisimman pienenä.

Lähialueen asemakaavojen tavoitteet

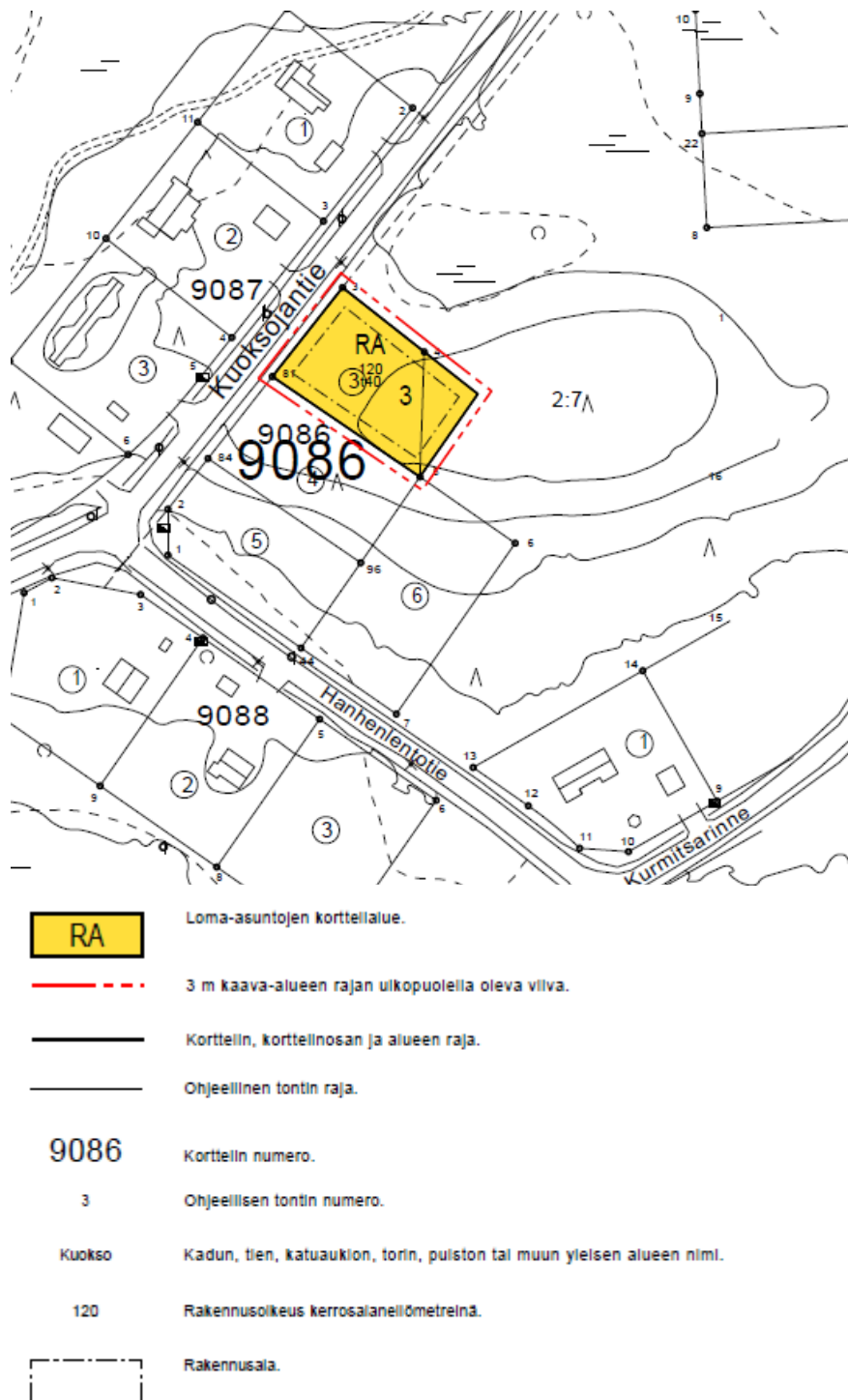
Lähialueet on kaavoitettu lomarakentamiseen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakennettu ympäristö, eri verkostot ja sähkölinjat on huomioitu kaavassa.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.3 Valmisteluvaiheen luonnos



Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajasta.
Viheraluetta vastaan olevalla alueella rakennukset voidaan sijoittaa metrin päähän rajasta,

Rakennusten on muodostettava kortteleittain ja katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri sekä sama katon harjasuunta ja kaltevuus.

Rakennukset, pihatiet, 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.

Pilariperustuksen aukot on verhottava.

RA-tontille saa sijoittaa enintään yhden lomarakennuksen.

Tontin aitaaminen on kielletty.

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

4.4.4 Valmisteluvaiheessa olevasta kaavaluonnoksesta saadut lausunnot

Lapin ELY-keskus

1. *Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ELY-keskus toteaa, että hulevesien hallinta on osa ilmastonmuutosta koskevaa valtakunnallista alueidenkäyttötavoitteita.*

Kaavaselistusta täydennetty valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden osalta.

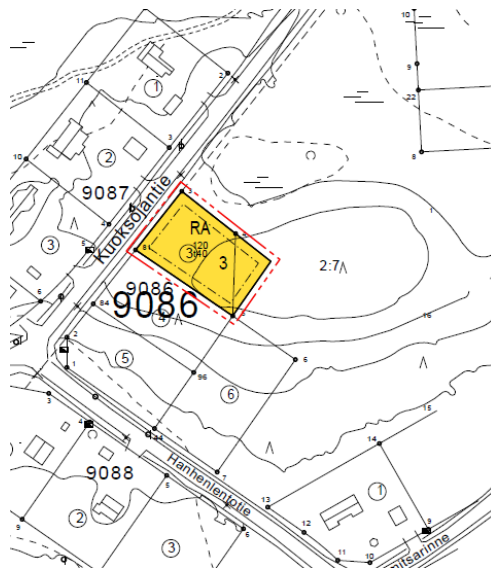
2. *Luontoympäristön ja siihen kohdistuvien vaikutuksien asianmukainen arviointi edellyttäisi parempia pohjatietoja luonnonympäristön nykytilasta.*

Kaavaselistusta täydennetty luonnonympäristön nykytilan osalta.

3. *Lapin ELY-keskus huomauttaa, että hulevesien käsittelyä ja kovien pintojen määrää koskevat kaavamääräykset puuttuvat kaavaluonnoksesta. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan tulee sisältää hulevesien käsittelyä koskevat kaavamääräykset.*

Kaavamääräyksiä täydennetty.

4.4.5 Kaavaehdotus



RA	Loma-asuntojen korttelialue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
—	Ohjeellinen tontin raja.
9086	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
Kuokso	Kadun, tien, katuauklon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
120	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
---	Rakennusala.

Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajasta.

Viheraluetta vastaan olevalla alueella rakennukset voidaan sijoittaa metrin päähän rajasta.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain ja katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri sekä sama katon harjasuunta ja kaltevuus.

Rakennukset, pihatiet, 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. Rakennusalueita suunniteltaessa tulee koven pintojen määrä tulee pitää mahdollisimman pienenä.

Pilariperustuksen aukot on verhottava.

RA-tontille saa sijoittaa enintään yhden lomarakennuksen.

Tontin aitaaminen on kielletty.

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

4.4.6 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot:

Lapin ELY-keskus toteaa, että kaavan muutosehdotuksessa on riittävässä määrin huomioitu ELY-keskuksen kaavan valmisteluaineistosta antama lausunto. Lapin ELY-keskuksella ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

4.5 Asemakaavaratkaisu

Rakennuskorttelit

Asemakaavan muutoksessa kortteliin 9086 tontti 3 laajennetaan suorakaiteen muotoiseksi. Tontin pinta-ala kasvaa noin 210 m². Kaavamuutoksen myötä korttelin tontit ovat yhteneväisen muotoisia sekä tontille rakennettaessa tontin maan muotoja pystytään hyödyntämään paremmin ja pengerryksiä tehdään vähemmän.

Yleiset alueet

Asuntokortteleita ympäröi retkeily- ja ulkoilualue (VR).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueeseen.

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 suorakulmion muotoinen tontti, joka on yhteneväinen muiden saman korttelin tonttien kanssa. Tontin pinta-ala kasvaa noin 210 m². Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tulevan lomarakennuksen sijoittuminen tontille niin, että tontille rakentamisen johdosta minimoitaisiin rakentamisesta johtuvien maamassojen leikkaukset ja pengerrykset.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Palvelut

Kaavan muutosalue liittyy Pyhän matkailukeskuksen muuhun toimintaan ja tukeutuu muiden palvelujen osalta Pyhän alueen palveluverkostoon.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennetussa ympäristössä kaavan toteuttamisesta eli rakennusten suunnittelusta, rakentamistavasta sekä liittymien, pihojen ja istutusten toteuttamisesta riippuu ympäristön laatutavoitteiden toteutuminen.

Korttelialueet

Kunnan rakennusvalvonta ohjaa rakentajia hyvään ja ekologisesti terveeseen rakentamiseen.

Virkistysalueet

Korttelin 9086 tontin 3 lähialueet on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), joka turvaa riittävän vihervyöhykkeen säilymisen alueella. Uusia virkistysalueita ei ole tarpeen osoittaa.

5.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla muodostuu korttelin 9086 tontille 3 suorakulman muotoinen tontti, joka on yhteneväinen muiden 9086 korttelin tonttien kanssa. Tontti kuuluu vesi- ja viemäriverkoston alueeseen. 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.

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 13. joulukuuta 2022

Kaavoittaja

Laura Ilvesluoto