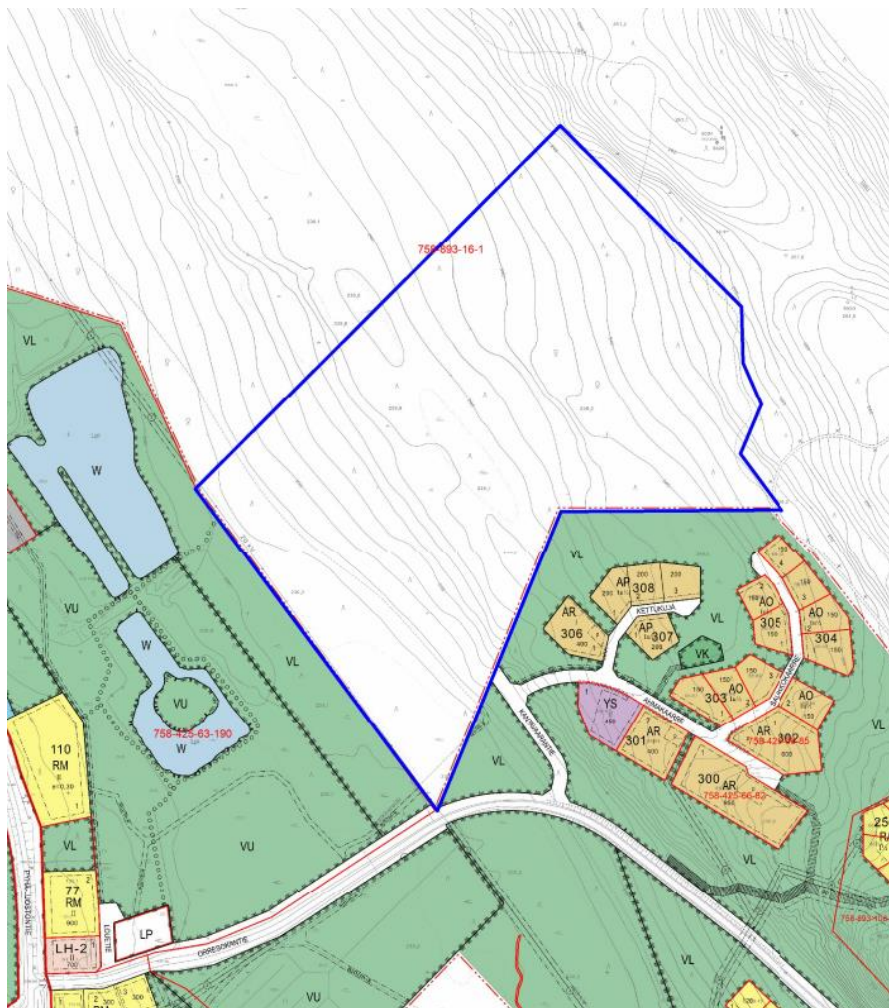


# Asemakaavaselostus

## Luoston asemakaavan laajennus, Kantapää- vaara

Kaavatunnus: 758AS425OR004



**Sodankylän kunta**

Tekninen osasto  
PL 60, 99601 Sodankylä  
Puh. 0400 618 870



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alueen nimi	LUOSTON ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS425OR004
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Luosto
Muodostuvat korttelit	310-320
Kaavan nimi	LUOSTON ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, KANTAPÄÄVAARA
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta
Yhteystiedot	Sodankylän kunta Jäämerentie 1 PL 60 99601 Sodankylä Puh. 0400 618 870
Kunnanhallitus	17.1.2022 § 22
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	4.3.2022
Luonnos nähtävillä	5.12.2022-9.1.2023
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

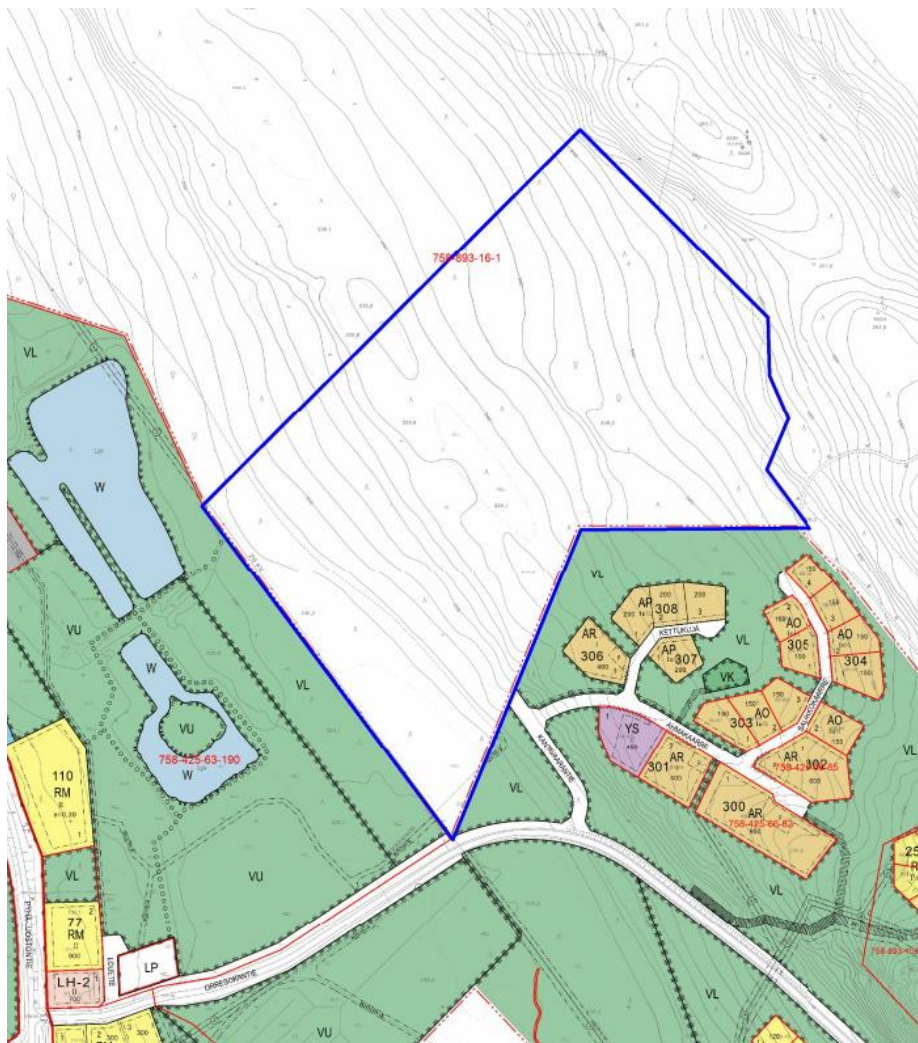
Asemakaavan laajennus alue sijoittuu rajoittuen Luoston asemakaava-alueen pohjoisosaan, Kantapäävaaran alueelle.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 1/2022

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Luoston asemakaavan laajennus, Kantapäävaara**. Asemakaavalla on tarkoitus tutkia mahdollisuutta osoittaa laajennusalueelle lähinnä asuinrakentamiselle tarkoitettuja rakennuspaikkoja, sekä tarvittavat katuyhteydet sekä muu yhdyskuntatekniikan tarve.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4 Sisällysluettelo .....	3
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat .....	5
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5

<b>2.2 Asemakaava</b> .....	5
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b> .....	5
<b>3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b> .....	5
<b>3.1 Suunnittelualue</b> .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö .....	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö .....	11
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b> .....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	13
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	14
<b>4.1 Asemakaavan laajennustarve sekä tavoitteet</b> .....	14
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b> .....	14
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	14
4.3.1 Osalliset.....	14
4.3.2 Vireilletulo .....	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet</b> .....	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	15
<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	19
4.5.1 Luonnosvaiheen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	19
<b>4.6 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	20
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....	22
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	22
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	23
5.1.1 Mitoitus .....	23
5.1.2 Palvelut.....	24
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	24
<b>5.3 Kaavan vaikutukset</b> .....	24
5.3.1 Vaikutukset .....	25
5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	27
5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan .....	28
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan .....	28
<b>5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset</b> .....	28
<b>5.5 Nimistö</b> .....	30
<b>6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA</b> .....	30
<b>6.1 Toteuttaminen ja aloitus</b> .....	30
<b>6.2 Toteutuksen seuranta</b> .....	31

<i>Asemakaavan seurantalomake</i> .....	32
---	----

## **1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat**

1. Seurantalomake
2. Vastineraportti
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Asemakaavakartta

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavan laajennustarve on tullut vireille Luoston alueen asuinrakentamiselle kaavoitettujen tonttien kysynnän vuoksi. Sodankylän kunta on hankkinut maa-alueen Kantapäävaaran alueelta tämän vuoksi ja kunnanhallitus on tehnyt 11.1.2022 § 22 päätöksen kaavoituksen aloittamisesta alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 4.3.2022 alkaen. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 5.12.2022-9.1.2023 välisen ajan, josta annettiin 3 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot ja niiden vastineet on esitetty vastineraportti liitteessä.

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaava alueen pinta-ala on noin 22,3 ha, jossa rakentamiseen osoitetaan yhteensä 18.923 k-m<sup>2</sup>. Uusi rakennuspaikkoja alueelle muodostuu yhteensä 28 kappaletta asuin- ja 2 paikkaa matkailupalvelurakentamiselle.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

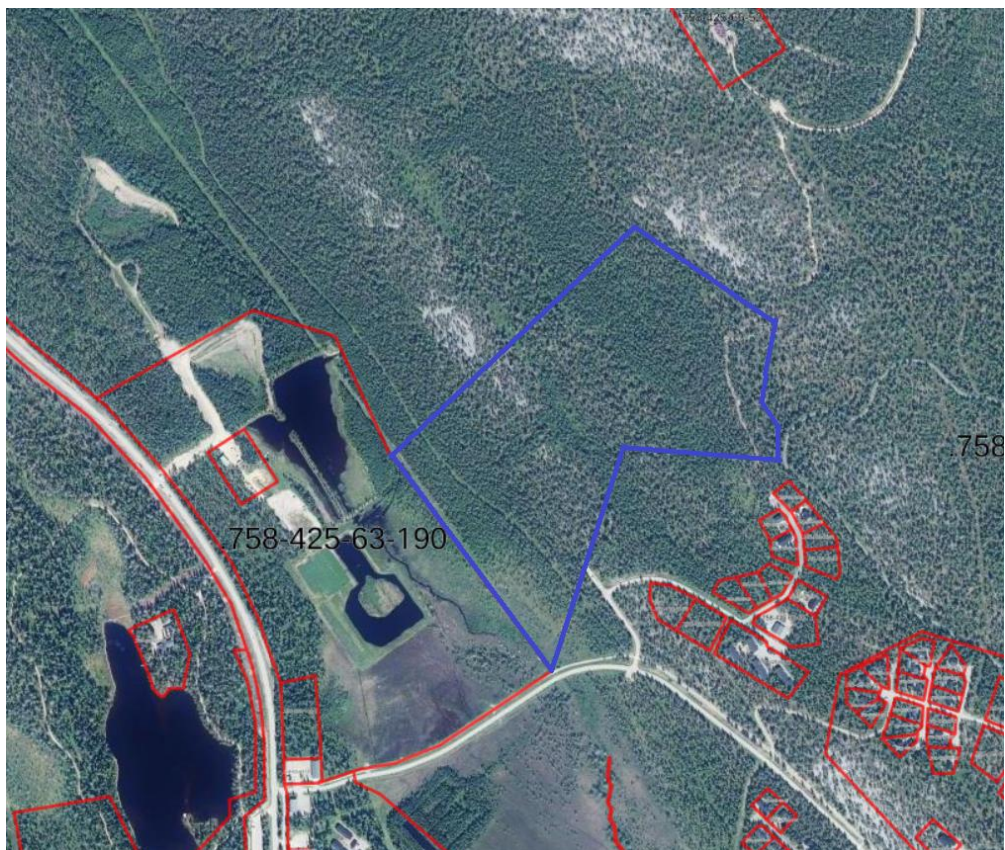
Asemakaava toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

## **3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Suunnittelualue**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

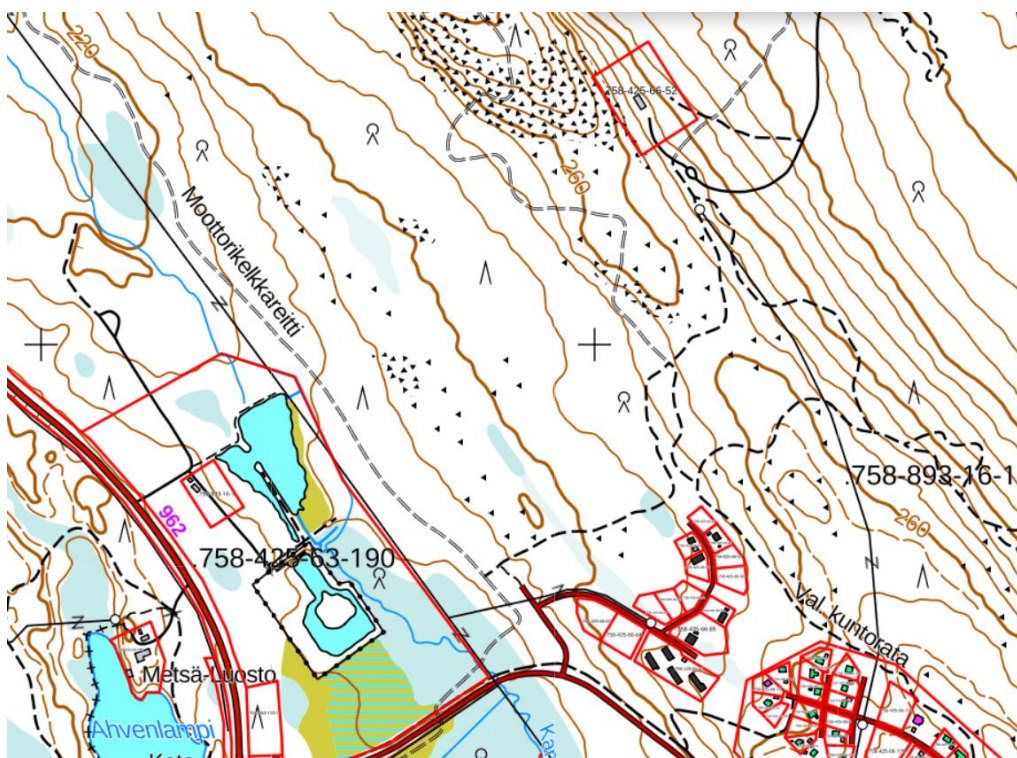
Suunnittelualue sijaitsee rajoittuen Luoston asemakaava-alueen pohjoisosaan, Kantapäävaaran alueella.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta

### 3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Sodankylän kunnan omistuksessa. Kunta on ostanut alueen 2021. Lohkominen suoritetaan vuoden 2022 aikana.

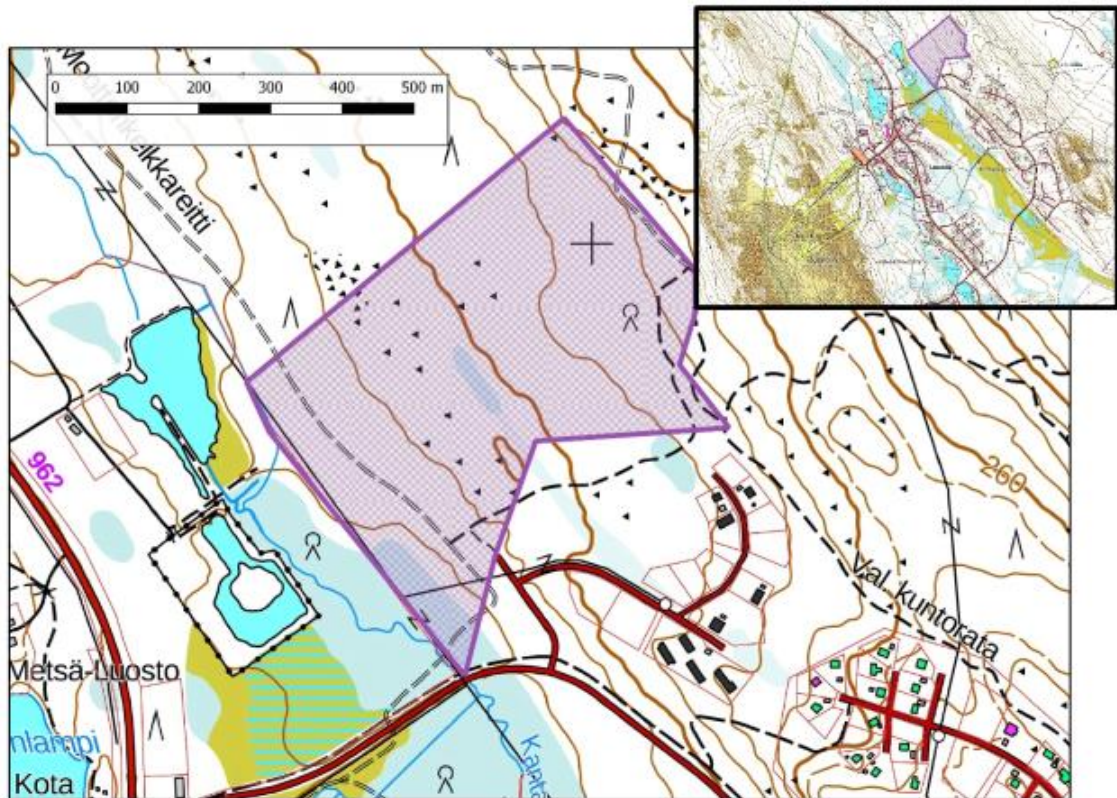




Kuva 5. Alueen kiinteistöjaotus (1.2.2022). © Maanmittauslaitos 2/2022.

### 3.1.3 Luonnonympäristö

Alueelle on tehty asemakaavoitusta varten luonto- ja eläinselvitys kesällä 2022 (Kantapäävaaran luontoselvitys asemakaavaa varten 31.7.2022 Luontoselvitys Kangas), josta keskeiset asiat on referoitu tähän selostukseen.



Kuva 6. Luontoselvitysalue

#### Maa- ja kallioperä

Asemakaava-alueen kallioperä on arkoosikvartsiittia. Maaperältä alue on sekalajitteista maalajia. Metsäkasvillisuusaluejaossa kaavoitusalue kuuluu pohjoisboreaaliseen Perä-Pohjolan vyöhykkeeseen (4b). Suokasvillisuusvyöhykejaossa kartoituskohte sijaitsee Perä-Pohjolan aapasuot - alueella. Eliömaantieteellisesti alue kuuluu Sompion Lappiin (SoL).

#### Kasvillisuus

Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa kohde sijoittuu Pohjois-Suomen arviointialueeseen. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita kivikkoja tai metsälain 10 §:n mukaisia kohteita.

Alue on pääasiassa tuoreen kankaan kerrossammal-mustikkatyyppiä (HMT). Lajisto on hyvin tyypillistä varpuvaltaiselle kangasmetsälle. Paikoin on soistuneisuutta ja lajistossa kasvaa suopursua ja juolukkaa. Puusto on pääasiassa kasvatusmetsän mäntyä ja koivua. Koivua kasvaa runsaammin mustikkatyyppin tuoreella kankaalla,

jossa on myös pihlajaa, riidenliekoa ja metsälauhaa kenttäkerroksen kasvillisuudessa. Mäntyä kasvaa karummalla varpukankaalla. Jonkin verran kasvaa katajaa. Maaperä on paikoin kivikoinen. Laajemmat ja yhteneväiset kivikot sijaitseva kaavoitusalueen länsipuolella sekä itä-koillisosassa rinteessä kaavoitusalueen ulkopuolella. Lahopuuta on hyvin niukasti. Ainoastaan kivikkojen läheisyydessä on muutamia maakelopuita. Aivan eteläreunassa moottorikelkkareitin läheisyydessä on suota. Kantapääojan ja sen viereinen luhtalettokorpi on esitelty huomionarvoisissa kohteissa. Luhtalettokorven ja kivennäismaan reunassa on oligotrofista lyhytkorsirämettä. Rämmeeltä on hakattu puut kivennäismaiden hakkuiden yhteydessä. Muutama yksittäinen puu on myös poistettu luhtalettokorven reunalta.

Maastokäynnin aikaan suurin osa kaavoitusaluetta oli hakattu osittain melko harva-  
puustoiseksi. Hakkuiden johdosta alueella on selkeämmin havaittavissa Luoston  
tunturiketju.

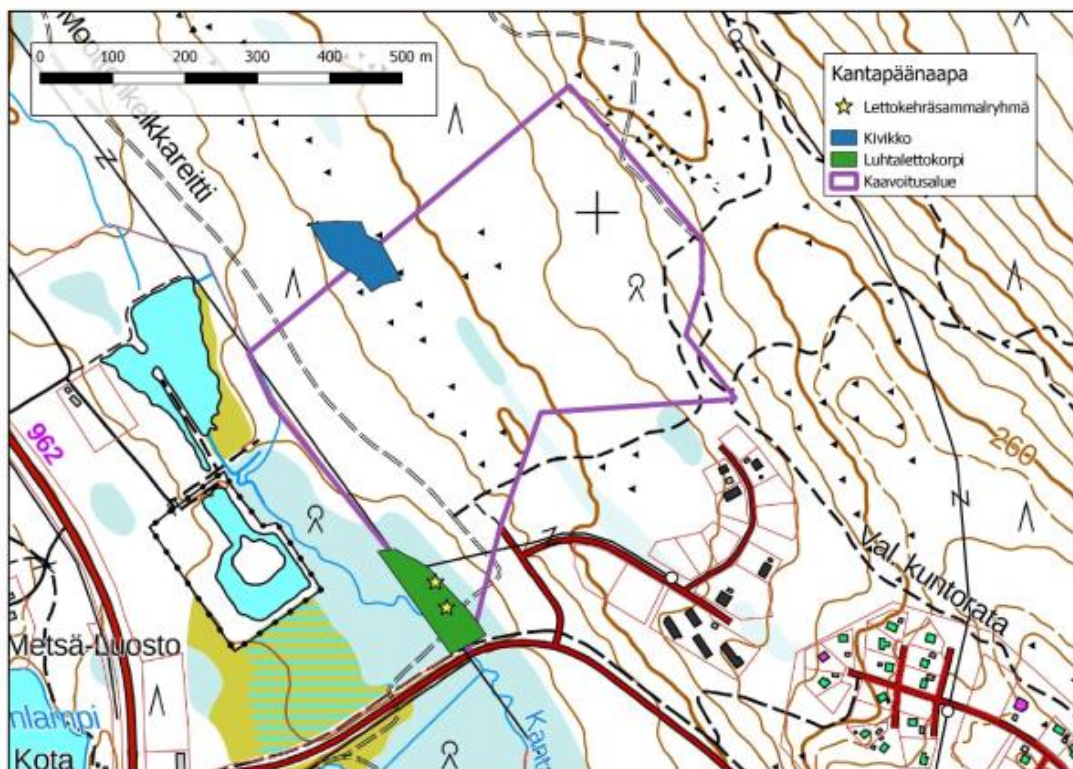
### **Eläimet**

Alueella havaittiin runsaasti lintuja maastokäynnin aikaan. Alueelta havaittiin kirjosiippo, korppi, pajulintu, järripeippo, kulorastas, tilhi, rautiainen, laulurastas, metsäkivinen, urpiainen, talitiainen, käpytikka, keltävästäräkki, pajusirkku ja liro. Näistä kolme viimeksi mainittua havaittiin Kantapäänojan varrella. Todennäköisesti useampi metsälintu pesii Kantapäävaaran alueella. Eläimistöä havaittiin metsäjänis.

### **Alueella huomioitavat kohteet ja uhanalaiset kasvilajit**

Alue on pääasiassa tasaikäistä ja tavanomaista metsäympäristöä. Kohde on melko matalaa loivaa rinnettä, joten se ei ole maisemallisesti erityisen herkkää aluetta. Puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan rakennusten ympärillä. Kohteelta avautuu komeasti maisemat läheiselle Luoston tunturijonolle.

Huomioitavia kohteita alueella on eteläosan Kantapääojan varren luhtalettokorpi sekä rakkakivikko länsiosassa.



Kuva Kantapääaavan huomionarvoiset kohteet

Kaavoitusalueella kaikkein huomionarvoisin kohde on kantapääojan puron varren luhtalettokorpi sekä siellä kasvava lettokehräsammal. Korpiset mättäät ja vetiset rimmet vallitsevat. Jonkin verran on tihkupintaisuutta ilmentävää lajistoa. Luhtalettokorvessa kasvaa kitukasvuista kuusta. Pensaskerros on runsas ja lajistossa on mm. pohjanpaju sekä kiiltopaju. Kenttäkerroksessa havaittiin mm. tupasvillaa, pullosaraa, metsätähteä, kurjenjalkaa, suo-orvokkia, mesiangeroa ja mähkää. Pohjakerroksessa on vaateliaampaa sammallajistoa mm. lettohiirensammal, suokinnasammal, lehväsammaleet, keräpäärahkasammal ja lettonauhasammal. Kahdesta kohtaa havaittiin lettokehräsammalryhmän lajia (*Moerckia hibernica sensu lato*). Lettokehräsammalryhmän lajien määrittäminen on haastavaa, joten tämän takia on käytössä lajiryhmällinen määrittäminen. Lettokehräsammal on silmälläpidettävä (NT) laji. Viimeisimmän uhanalaisuusarvioinnin mukaan luhtalettokorvet kuuluvat lettokorpiin ja ne on luokiteltu valtakunnallisesti äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luontotyyppiä. Pohjois-Suomessakin ko. luontotyyppi on luokiteltu vaarantuneeksi (VU). Luonnontilaisuutta hieman heikentävät muutaman kuusen poisto korven reunalta. Voi olla, että myös tienojat sekä rumpu vaikuttavat heikentävästi luonnontilaisuuteen. Suolla havaittu pajusirkku on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) ja liro on silmälläpidettävä (NT) laji.

Koska kohteessa on useita merkittäviä tekijöitä, kuten huomionarvoisia lajeja sekä harvinainen luontotyyppi arvo luokitetaan se 2 kuuluvaksi eli erityisen tärkeisiin kohteisiin.



Kuva Kantapääojan varren luhtalehtokorpi

Alueen länsireunassa on yhtenäisempi rakkakivikko. Kivikko jatkuu kaavoitusalueen ulkopuolelle.



Kuva alueen länsireunan rakkakivikkoa

Rakkakivikko ei ole alueella mitenkään harvinainen, mutta se arvioidaan monimuotoisuutta tukeviin kohteisiin luokkaan 4.

### **Suosituksat koskien kaavoitusta**

Alueella eteläreunassa oleva Kantapäänoja sekä sen ympäristössä oleva luhtalehtokorpi tulee säilyttää luonnontilaisena. Näin olleen luhtalehtokorven tai sitä reunustuvan rämeen lähistölle ei suositella ojituksia, jotka voivat vaikuttaa puron ja sitä ympäröivän leton luonnontilaisuuteen heikentävästi tai kuivattavasti. Matkailukustusten alueella on suositeltavaa, että siellä olevat arvokkaat ja laajat suoalueet säilytetään. Ne tuovat monimuotoisuutta ja vaihtelevuutta maisemaan. Vaikka Kantapäänoja ei ole kokonaisuudessaan täysin luonnontilainen, niin sen ympäristössä on mm. vaateliaita sammal- ja lintulajeja.

Rajattu kivikkoalue tuo alueelle monimuotoisuutta ja sen ympäristössä on pienikasvuista iäkstä männikköä. Se suositellaan jätettäväksi mahdollisuuksien mukaan maankäytön ulkopuolelle.

Alueelle suunniteltavat rakennukset ei tulisi olla keskimääräistä puustoa korkeampaa. Alue on harvennettu paikoin melko harvaksi. Olemassa olevaa puustoa suositellaan säästettäväksi.



Kuva Suunnittelualan ympäristöä

#### **Hulevedet- ja pohjavedet**

Alueelle ei ole rakennettu hulevesiverkostoja. Lähialueen hulevedet on imeytetty tonteille ja läheisille puisto ja lähivirkistysalueille. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

### **3.1.4 Rakennettu ympäristö**

#### **Kaupunkikuva**

Suunnittelualue rajoittuu etelästä ja lännestä rakennettuun ympäristöön. Rakennuskanta koostuu asuinrakentamisesta. Itse suunnittelualue on rakentamatonta.

#### **Väestö**

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole vakituista asutusta. Suunnittelualueen itäpuolelle rajoittuu asuinrakentamista.

#### **Rakennuskanta**

Alueella ei sijaitse rakennuksia.

#### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Alue sijaitsee n. 1 kilometrin päässä Luoston keskustan palveluista. Elinkeinot ja työpaikat alueella tukeutuvat lähinnä matkailuun.

#### **Virkistys käyttö**

Suunnittelualueen länsireunalla kulkee virallinen moottorikelkkailureitti, joka kuuluu Luoston alueen pääreitistöön. Alueella ei sijaitse muita virkistysreittejä.

### **Kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet**

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvokkaita kohteita. Yleiskaavoituksen yhteydessä ei ole löydetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

### **Kiinteät muinaisjäännökset**

Asemakaavoitettavalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

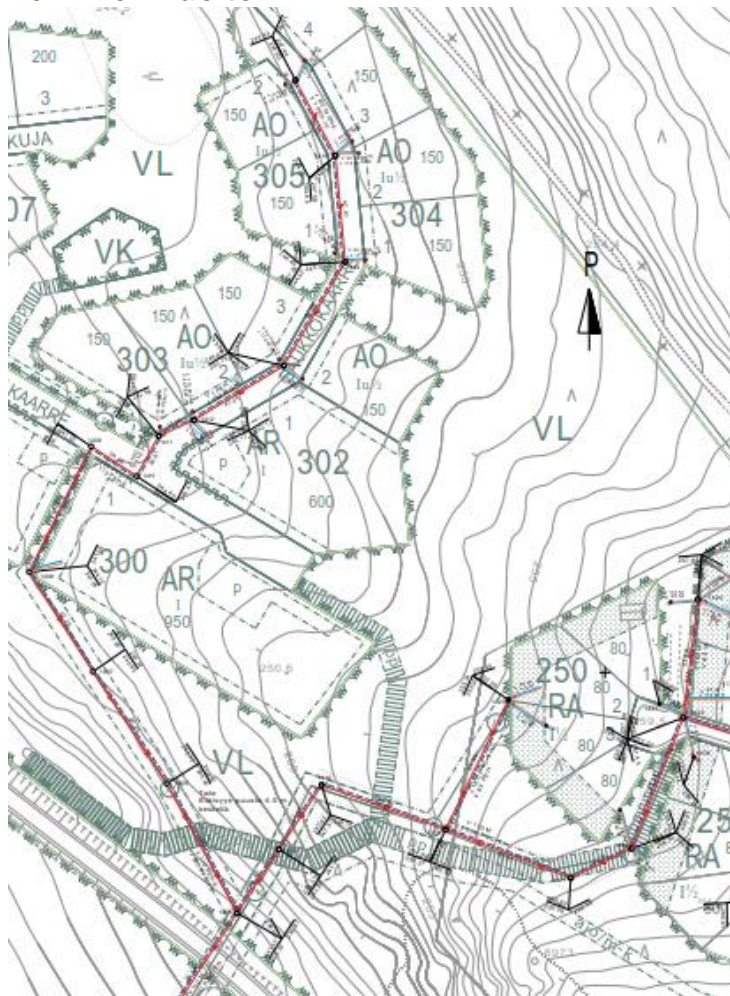
### **Liikenne**

Suunnittelualueen kokoojakatuna toimii rakennettu Kantavaarantie. Sen kautta liikenne ohjautuu Orresokantielle, jonka vierelle on rakennettu kevyenliikenteen väylä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita. Yleiskaavoituksen yhteydessä tehdyissä inventoineissa ei ole löydetty muinaismuistojäännöksiä

### **Tekninen huolto**



Kuva 8. Vesi- ja viemäriverkosto.

Alueen läheisyydessä on vesi- ja viemäriverkosto. Rakentamattomalle alueelle tulee rakennettavaksi vesi- ja viemäriverkosto ja liittymät.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset**

#### **Valtakunnallisen alueidenkäytön tavoitteet**

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uudistumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Asemakaavan muutosta suhteessa valtakunnallisiin alueiden käyttö tavoitteisiin on käsitelty kohdassa 5.3.2.

#### **Maakuntakaava**

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 28.1.2008) alue kuuluu Matkailupalvelujen alueeseen (RM 1419) sekä matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401).

Pohjoislapin maakuntakaavoitus on vireillä. Vireillä olevassa Pohjoislapin maakuntakaava ehdotuksessa alue on myös osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM 1419).

#### **Yleiskaava**

Suunnittelualue sijoittuu kunnanvaltuuston 30.3.2006 hyväksymän Luoston osayleiskaavan alueelle. Yleiskaavassa on osoitettu aluevarauksina pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (A), virkistysalueiksi (V ja V-1), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla erityisiä maisema-arvoja (MY). Suunnittelualue rajautuu Kantapääojaan, jolle yleiskaavassa on osoitettu luo-1 merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Lisäksi suunnittelualueelle on esitetty kulkuyhteyksinä ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen moottorikelkkailureitti tai -ura sekä uusi tieyhteys uudelle asuntoalueelle. Suunnittelualueen luoteisessa päässä on kapea kaista lomarakentamisen reservialuetta.

**Asemakaava**

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

**Rakennusjärjestys**

Sodankylän kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 31.10.2013 ja se on tullut voimaan 19.12.2013.

**Rakennuskielto**

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

**Pohjakartta**

Suunnittelualueen numeerinen pohjakartta on hyväksytty 7.10.2002.

**4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET****4.1 Asemakaavan laajennustarve sekä tavoitteet**

Sodankylän kunnanhallitus päätti kokouksessaan 11.1.2022 § 22, että kunta käynnistää asemakaavan laadinnan. Luoston alueella on ollut kysyntää asuinrakentamisen tonteille. Alueella tontteja on tällä hetkellä niukasti ja työntekijöiden asuntojen tarve on kasvanut. Sodankylän kunta on ostanut määräalan Kantapävaarasta Metsähallitukselta. Kyseiselle alueelle on tarkoitus asemakaavalla ratkaista asuinrakentamiselle tontteja sekä yhteen kortteliin matkailupalvelurakentamista. Lisäksi alueelle ratkaistaan katuyhteydet sekä alueen virkistyskäyttö sekä reitistöt.

**4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Sodankylän kunnanhallitus päätti kokouksessaan 11.1.2022 § 22, että kunta käynnistää asemakaavan laadinnan.

**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
2. Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten
  - Lähikorttelien asukkaat
  - Lähikorttelien maanvuokralaiset
3. Viranomaiset
  - Kunnanhallitus
  - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Museovirasto / Lapin maakuntamuseo

#### 4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Aukkaita edustavat yhteisöt
- Rovakaira Oy
- Tähtikuitu Oy
- Pyhä-Luosto vesi Oy
- Visit Pyhä-Luosto

### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulo ilmoitus on julkaistu 4.3.2022.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.3.2022 lähtien. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.12.2022 – 9.1.2023. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx - xx

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot, sekä järjestetään tarvittaessa kaava koskevia viranomaisneuvotteluja.

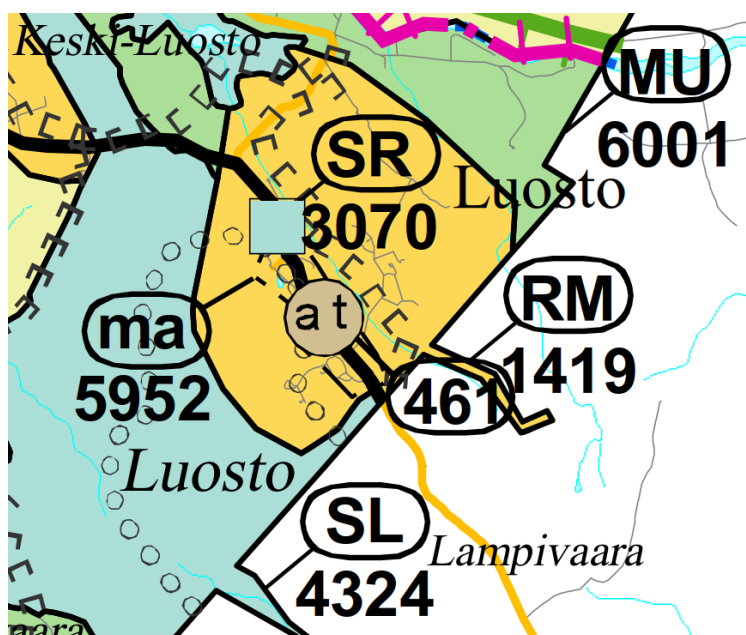
## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on parantaa Luoston alueen asuinrakentamisen mahdollisuuksia ja samalla kehittää matkailupalveluiden mahdollisuutta kehittyä alueella mahdollistamalla työntekijöiden asumisrakentaminen keskuksen tuntumaan.

#### Maakuntakaavan antamat lähtökohdat



Kuva 9. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta.

Pohjois-Lapin maankuntakaavassa alue kuuluu matkailupalveluiden alueeseen (RM 1419) sekä matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Maakuntakaavan merkinnät, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle:

**RM** Matkailupalveluiden alue

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

**mv** Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskeittämisen alueidenkäyttöllisiä periaatteita.

Aluetta tulee keittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reittistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

<b>Merkintä:</b>	mv 8401	<b>Kunta:</b> SODANKYLÄ
<b>Päiväys:</b>	21.6.2004	
<b>Alueen nimi:</b>	MATKAILUALUE: ITÄ-LAPPI-SODANKYLÄ	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Alue sisältää Pohjois-Lapissa Luoston matkailukeskuksen, Sodankylän taajaman, Kommattivaaran ja Torvisen kylän sekä Itä-Lapin puolella laajan rengasmaisen alueen (Pyhätunturi, Savukoski, Salla, Sallatunturi, Ruka, Posio, Kemijärvi, Suomu, Pyhätunturi.).	
<b>Varausperuste:</b>	Valtakunnallisesti merkittävä matkailualue.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti keittetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	
<b>Merkintä:</b>	RM 1419	<b>Kunta:</b> SODANKYLÄ
<b>Päiväys:</b>	6.5.2005	
<b>Alueen nimi:</b>	PYHÄ-LUOSTO	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Alue sijaitsee Sodankylän kunnan puolella jatkuen Pelkosenniemen ja Kemijärven puolelle. Alueella on kaksi toisiaan täydentävää matkailukeskusta. Alueella on rinteitä 17, joista Luostolla 7. Alueella on myös halfpipe/street sekä lasten rinteet. Hiihtolatuja alueella on yhteensä noin 170 km , joista Luoston alueella 95 km. Vuodepaikkoja alueella on noin 7 000 (Pyhä 3 500 ja Luosto 3 500).	
<b>Varausperuste:</b>	Kansainvälinen matkailualue.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään alueelle tiiviit kävelykylät keskusten ytimeen, joiden kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen.	

## KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

### SUUNNITELUMÄÄRÄYKSET:

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjeavoista.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava.

Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Metsätaloutta, turvetuotantoa, matkailutoimintoja ja loma-asutusta suunniteltaessa on otettava huomioon porotaloudelle tärkeät alueet. Suunniteltaessa valtion maita koskevia, poronhoidon harjoittamiseen olennaisesti vaikuttavia toimenpiteitä on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydetävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, Lapin ympäristökeskuksesta, Lapin työvoima- ja elinkeinokeskuksesta, Saamelaiskäräjiltä saamelaiten kotiseutualueella ja koittien kyläkokouksesta koltta-alueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti arvoille paikoille, kuten kapeisiin niemiin kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Hyvälle, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pellolle ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

### RAKENTAMISRAJOITUS:

Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EN, EJ, S, SL, SM, SR, Se, sr, vt, kt, st, yt, tv sähkö-linja). Rajoitus laajennetaan koskemaan puolustusvoimien alueita (EP), suojavyöhykkeitä (sv) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

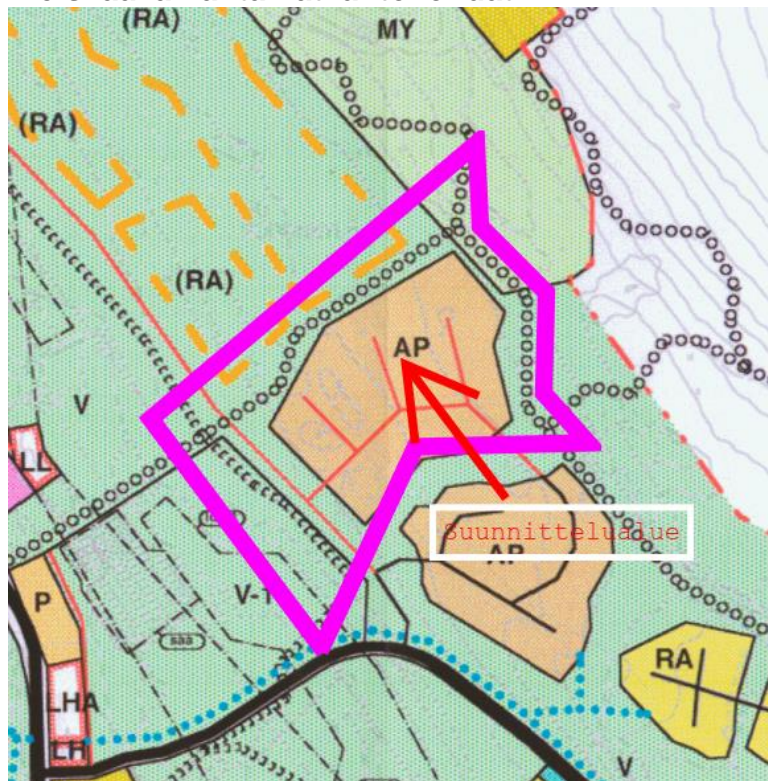
### SUOJELUMÄÄRÄYKSET:

Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäänös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskuksesta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.

Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa.










Natura 2000 alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarveharkinta ja tarvittaessa vaikutusten arviointi on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

## Yleiskaavan antamat lähtökohdat



Kuva 10. Ote Pyhä-Luosto yleiskaavasta, osa-alue 1

Pyhä-Luosto yleiskaava on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Osayleiskaava ja sen selvitykset ovat ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempaa asemakaavaa. Yleiskaavassa on osoitettu aluevarauksina pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (A), virkistysalueeksi (V ja V-1), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla erityisiä maisema-arvoja (MY). Suunnittelualue rajautuu Kantapääojaan, jolle yleiskaavassa on osoitettu luo-1 merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Lisäksi suunnittelualueelle on esitetty kulkuyhteyksinä ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen moottorikelkkailureitti tai -ura sekä uusi tieyhteys uudelle asuntoalueelle. Suunnittelualueen luoteisessa päässä on lomarakentamisen reservialuetta.

	<b>AP</b> PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
	Alue varataan pääasiassa pientaloasumisen, virkistys- ja ympäristöön soveltuvan työpaikkatoiminnan käyttöön. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita.
	<b>V</b> VIRKISTYSALUE.
	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> suuruisen rakennuksen rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhaku on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suoja-alue. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.
	<b>V-1</b> VIRKISTYSALUE.
	Alueella sallitaan maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 k-m <sup>2</sup> suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonmukaisena.
	<b>MY</b> MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMA-ARVOJA.
	Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
	<b>luo-1</b> LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
	Alueet ovat purojen suojavyöhykkeitä. Kosteikkojen, tulvarantojen ja vesien luontaisten kulku-uomien vesitalous ja luontoarvot on pyrittävä säilyttämään.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
	OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAREITTI TAI -URA.
	UUDET TIET JA LINJAT.
	YHDYSKUNTARAKENTEEN MAHDOLLINEN LAAJENEMISALUE.
<b>(RA)</b>	LAAJENEMISALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS.

## 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 keskusaueita kohti. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Luonnosvaiheen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Se toteuttaa Luoston matkailukeskuksen ylempitasoisten kaavojen tavoitteita tiivistävästä ja eheyttävästä yhdyskuntarakenteesta.

#### **Rakennettu ympäristö**

Kaavalla tavoitellaan omakotitalo valtaista asuinrakentamista, jolloin rakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennustapaa. Alueelta ei ole tunnistettu rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, joten kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

#### **Luonto**

Kantapääojan varressa tunnistetut luontoarvot ja Orresokan päällä olevat rakkakivi kohteet on tunnistettu ja ne on asemakaavassa jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Muilta osin alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, jolloin kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luontoon. Tonteilla kaava määräyksin pyritään säilyttämään piha-alueet mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle osoitetaan riittävä määrä lähivirkistysalueita.

#### **Maisema**

Alueen maisemakuva muuttuu rakentamisen myötä. Kaavassa osoitetuilla rakennuksen kerrosluvuilla ohjataan rakentamista maisemaan sopeutuvaksi. Puustoinen vaaranrinne vähentää rakennusten näkyvyyttä kaukomaisemassa esimerkiksi Luostotunturin päältä katsottuna. Rakennettavalla alueella ei ole arvokkaita maisema-alueita, joiden turvaamiseksi tulisi kaavassa asettaa erityisiä määräyksiä. Asemakaava määräyksissä huomioidaan kuitenkin rakennusten sopeutuminen maastoon julkisivu ja katon materiaalien sekä värisävyjen osalta.

#### **Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen**

Omakotitalo- ja matkailupalvelurakentamisen myötä, alueen liikennöinti kasvaa jonkin verran. Kaavassa liikenneohjataan Orresokantielle, jossa liikennemäärät ovat vähäisiä. Alueelle on rakennettava vesi-, viemäri- ja sähköverkosto. Kunnallistekniikan varaukset merkitään katualueiden ulkopuolisilla alueilla asemakaavalle ja vesi- ja viemäriverkostoon liittyminen määrätään asemakaavamääräyksillä.

#### **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. Alueella ei ole havaittu ongelmia hulevesien hallinnassa.

Asemakaavan muutoksen myötä hulevesien imeytyminen ja viivyttäminen alueella ohjataan ensisijaisesti rakennuspaikoille ja toissijaisesti hulevedet ohjataan kunnan avo-ojien kautta lähivirkistysalueiden hulevesien viivyttämialueelle, jotka ovat asemakaavaan osoitettu ohjeellisina alueina. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan

lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisulla rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tiestön yhteyteen rakennetaan hulevesiverkko.

### **Talous**

Matkailupalveluiden kehittäminen ja rakentaminen lisää kunnanverotuloja, sekä tuo lisää toimeentuloa ja kehitys mahdollisuuksia myös alueen yritysille.

### **Terveys ja turvallisuus**

Kaava tukee alueen terveellistä ja turvallista toimintaympäristöä. Uudelle alueelle osoitetaan kaavassa kevyenliikenteen väylä, joka edesauttaa jalan tapahtuvaa liikumista matkailukeskuksen palveluihin, siirtymistä työpaikalle ja virkistymiskohteisiin.

### **Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä**

Kaava mahdollistaa asumisrakentamisen eri väestöryhmille Luoston matkailukeskuksessa.

### **Sosiaaliset olot ja kulttuuri**

Kaavalla ei vaikuteta merkittävästi alueen sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

### **Muut vaikutukset**

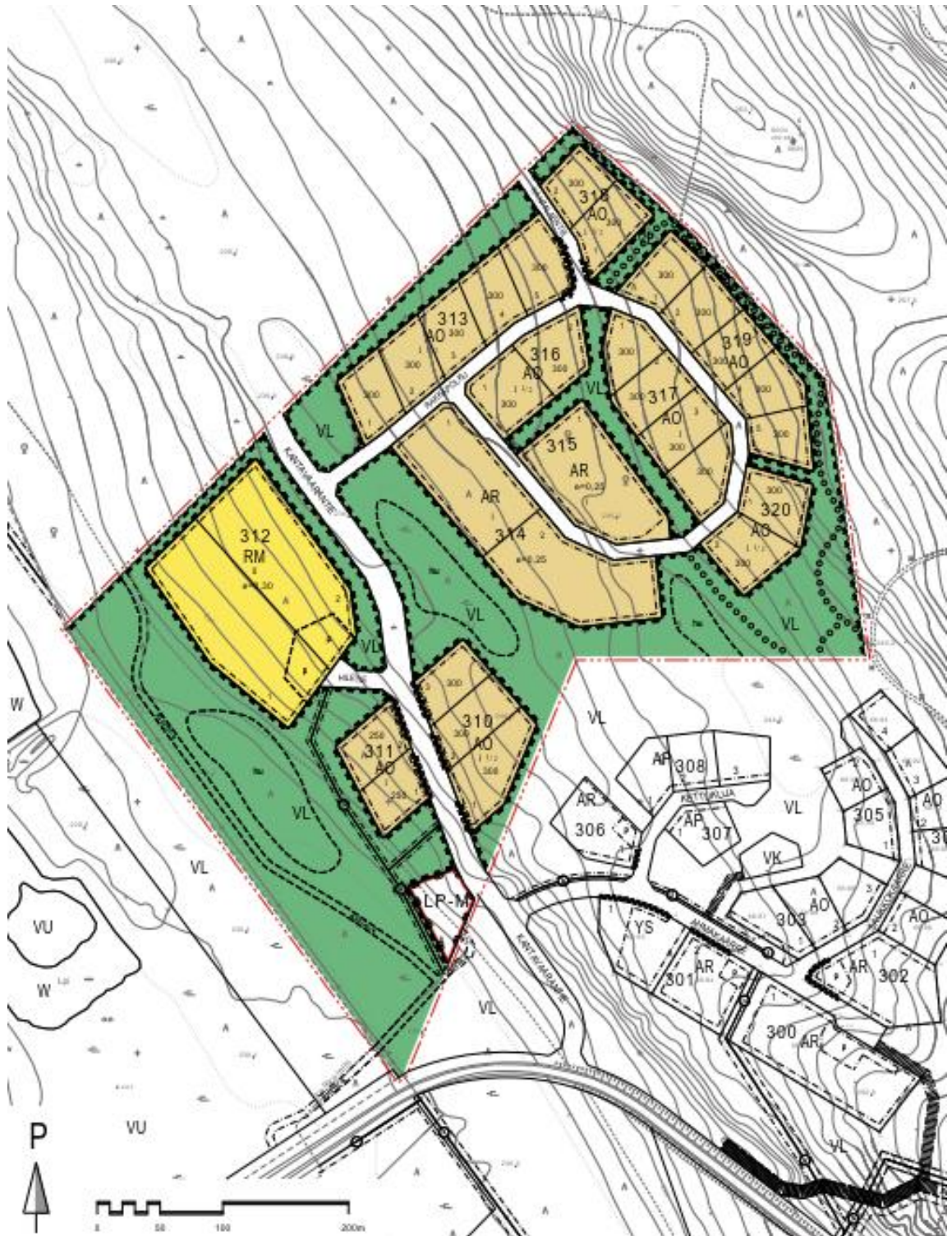
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

## **4.6 Ympäristön häiriötekijät**

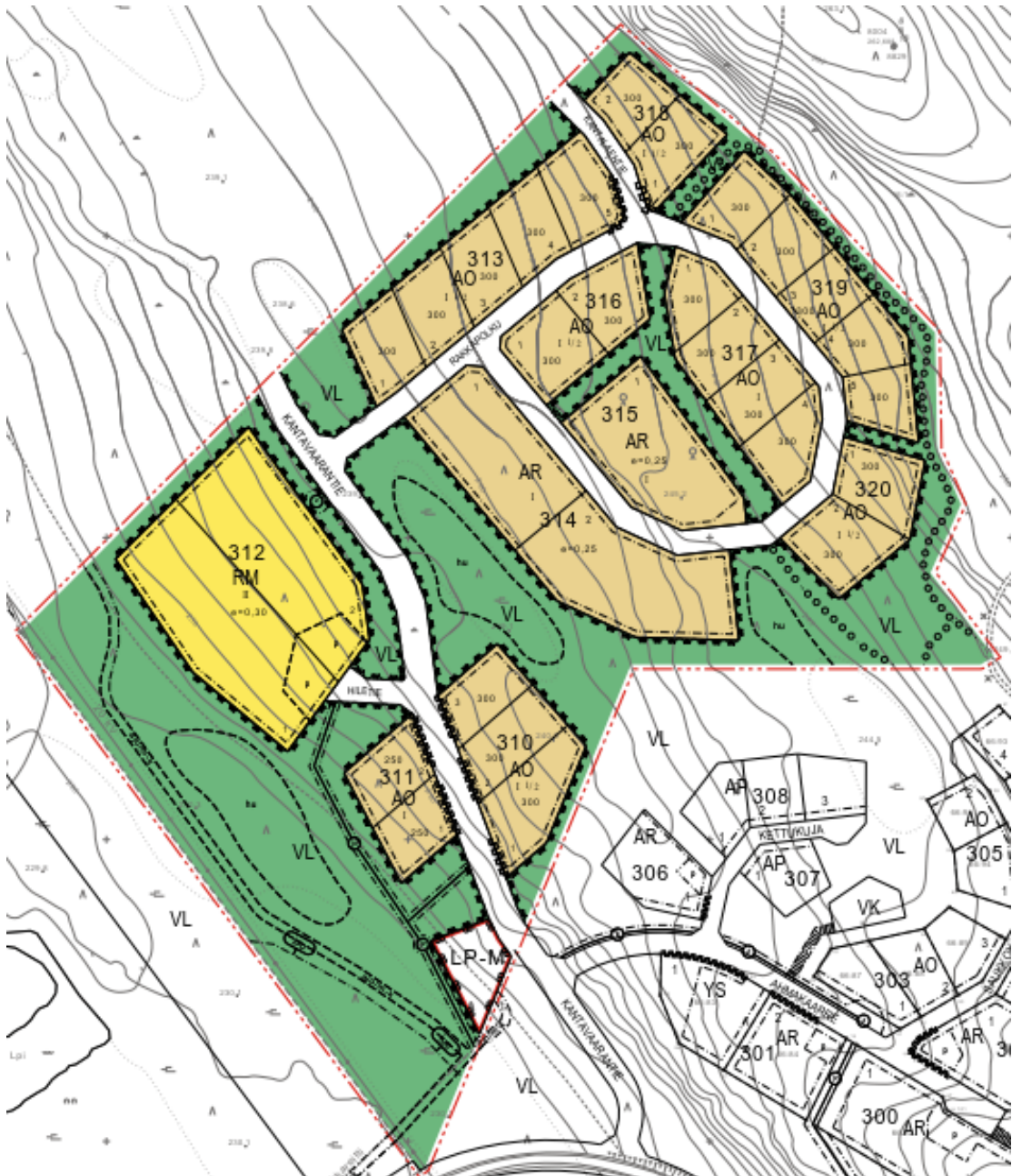
Suunnittelualueella ei ole huomattavia ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja. Olemassa oleva moottorikelkkailureitti aiheuttaa lähinnä meluhaittaa lähiympäristöön. Reitti siirretään hieman edemmäksi asuinrakentamiseen tarkoitettujen kortteleiden kohdalta. Vähintään niin että etäisyys kyseisiin rakennus paikkoihin on yli 50 metriä. Reitin nopeusrajoituksilla pyritään vähentämään meluhaittoja. Reittimuutoksesta tehdään erikseen reittisuunnitelma, jonka hyväksyy ympäristöviranomainen.

## **4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet**

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alue jäisi asemakaavoittamattomaksi. Niinpä kaavamutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 11. Kaavaluonnos 15.9.2022.



Kuva 12 kaavaehdotus 30.1.2023

Kaavaehdotuksessa Rakkapolun ja Kantalaentien katualueita on levennetty 2 metriä, jotta kaikki infra sopii paremmin katualueelle. Samalla läheisiä kortteileita siirrettiin saman verran kadulta katsottuna pois päin. Ehdotukseen lisättiin luonnonmonimuotoisuuden alue rajausta sekä sähkömuuntaja varaus lähivirkistysalueelle.

#### 4.7.1 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyä kaavoituksen edetessä. Mielenpitoet ja lausunnot esitetty vastineraportissa.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22,302 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 18.923 kem<sup>2</sup>. Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 30 ja kaava-alueen rakentamisen tehokkuus on yhteensä 0.08. Rakennuspaikat muodostuvat seuraavista alueista:

- Erillispientalojen korttelialue (AO) on pinta-alaltaan 59.553m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on jakaantunut 25 tontille yhteensä 7.400 kem<sup>2</sup>. AO tonttien rakentamistehokkuutena on käytetty 0.12.
- Asuinrivitalojenkorttelialue (AR) on pinta-alaltaan 22.657 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on jakautunut kolmelle tontille yhteensä 5.664 kem<sup>2</sup>. Korttelin rakentamistehokkuutena on käytetty 0.25.
- Matkailupalveluiden rakentamiselle (RM) on pinta-alaltaan 19.529 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus jakautuu kahdelle tontille yhteensä 5.859 kem<sup>2</sup>. RM korttelin rakentamistehokkuus on 0.30.
- Lähivirkistysalueita (VL) on pinta-alaltaan 95.828 m<sup>2</sup>, joka on noin 42.97% kaavoitettavan alueen pinta-alasta.
- Moottorikelkkojen lähtö/paikoitusalue (LP-M) on pinta-alaltaan 2.043 m<sup>2</sup>, joka on noin 0,92% kaavoitettavan alueen pinta-alasta.
- Katualueita on pinta-alaltaan 23.410 m<sup>2</sup>, joka on noin 10.50% kaavoitettavasta alueen pinta-alasta.



Alustava havainne kuva päältä katsottuna maksimi rakennusoikeutta käyttäen sekä määrysten mukainen autopaikoituksen määrä sijoitettuna.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Luoston alueen palveluihin keskustan läheisen sijainnin vuoksi. Matkailupalveluiden kortteli toteutuessaan voi tarjota palveluja matkailukeskuksen alueelle.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa osoitettu rakentaminen turvaa matkailukeskuksen työntekijöille tarvittavan asuinrakentamisen määrän. Kaavassa ei osoiteta ympäristön laatua heikentävää rakentamista tai toimintoja.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset

#### Luonnonympäristöön

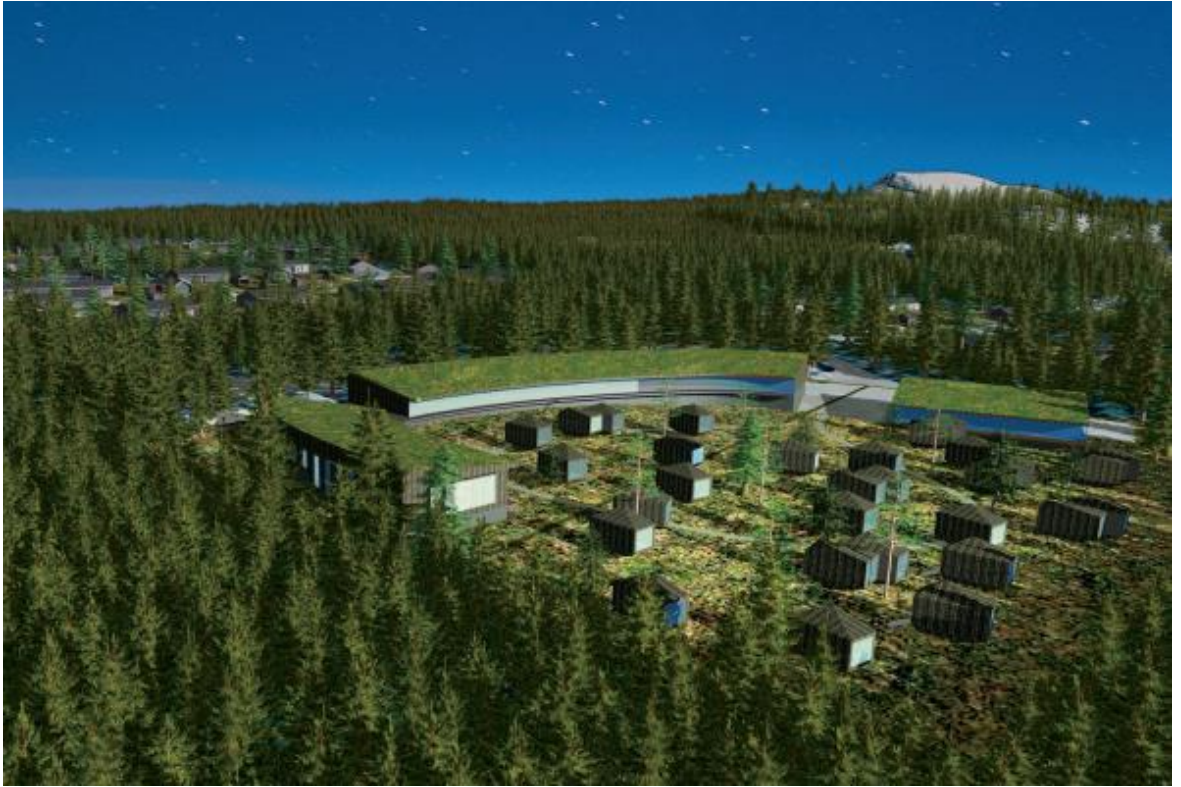
Luontoselvityksen mukaan huomioitavat kohteet osoitetaan kaavassa lähivirkistys alueille, ulkopuolelle rakentamisen. Kaavamääräyksillä pyritään vähentämään rakentamisen vaikutuksia luonnonympäristöön.

#### Maisema

Rakennusten sijoittelu, rajoitetulla korkeudella ja piha-alueiden puuston säilyttämisellä pyritään vähentämään rakennusten näkyvyyttä kaukomaisemaan. Lisäksi kaavamääräyksillä on rajoitettu julkisivun väritystä siten että rakennus ei erotu ympäröivästä maisemasta.



Alustava havainnekuva matkailupalvelurakentamisesta Luostolle päin



Alustava havainnekuva matkailupalvelurakentamisesta Orresokkaan päin.



Alustava havainnekuva asuinrakentamisesta Luostolle päin



Alustava havainnekuva koko uuden alueen rakentamisesta

### 5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<b>Valtakunnalliset alueidenkäyttö tavoitteet</b>	<b>Asemakaavan laajennus</b>
<p><i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i> 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.</p>	<p>Asemakaava laajennus lisää alueen työntekijöille asuinrakentamisen mahdollisuuksia jolloin alueen matkailu elinkeino voi kehittyä. Matkailupalvelutontti mahdollistaa yritystoiminnan lisäämisen ja kehittämisen alueella.</p> <p>Asemakaavan laajennus kytkeytyy olemassa olevan infran ja rakentamisen läheisyyteen tällöin eheyttäen yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Asemakaava laajennuksen keskustan läheisyys edistää kävellen ja pyöräillen liikkumista asunnon, työpaikan, harrastusten ja palveluiden välillä.</p>

### 5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella. Asemakaava ei vaikeuta maakuntakaavan toteuttamista.

### 5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

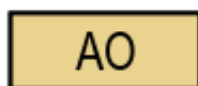
Yleiskaavassa on osoitettu aluevarauksina pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (A), virkistysalueiksi (V ja V-1), sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla erityisiä maisema-arvoja (MY). Suunnittelualueen luoteisella laidalla on lomarakentamisen reservialuetta.

Asemakaavassa alueelle osoitetaan erillispientalojen sekä rivitalojen kortteleita ja yksi matkailupalveluiden korttelialue sekä näiden ympärille osoitetaan lähivirkistysalueita (VL). Moottorikelkkareitti siirretään lyhyeltä matkalta asuintonteilta kauemmas. Moottorikelkkareitti muutoksesta tehdään erikseen reittisuunnitelma ja se perustetaan reittitoimituksella. Lisäksi alueelle osoitetaan moottorikelkoille lähtöpaikka, johon moottorikelkat voi tuoda peräkärnyllä.

Laadittava asemakaavan muutos on pääosin Luoston osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Yksi matkailupalveluiden kortteli on vähäisenä poikkeamisena yleiskaavassa esitetystä aluevarauksesta, jolloin voi todeta, että kaavaratkaisu noudattaa pääosin osayleiskaavan ohjausvaikutusta. Kyseinen kortteli sijaitsee yleiskaavallisella virkistysalueella. Matkailupalveluiden kortteli on rajattu erilleen asemakaava luonnoksessa asuinrakentamisesta Hiletien päähän. Matkailupalveluiden kortteli tukeutuu yleiskaavassa esitettyyn läheiseen lomarakentamisen reservialueeseen.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

### KAAVAMERKINNÄT :



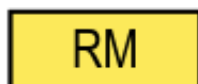
Erillispientalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.

















Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Yleinen pysäköintialue ja moottorikelkka-alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>311</b>	Korttelin numero.
<b>2</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>350</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>I 1/2</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<b>e=0,40</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katu, tie, katuaukio ja sen nimi.
	Ulkoilureitti.
	Johtoa varten varattu alueen osa. jv= jätevesi, z= sähkö
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen ajoyhteys, joka on tarkoitettu moottorikelkoille.
	Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

#### KAAVAMÄÄRÄYKSET :

1. AO-alueella yhdelle tontille saa rakentaa enintään yhden, yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon asumistarkoituksiin, sekä kaksi erillistä talousrakennusta.  
AR-alueelle saa rakentaa rivitaloja asumistarkoituksiin, sekä kaksi talousrakennusta jokaista asuinyhteisöä kohden.  
Lisäksi AO ja AR alueille saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi kytketyn tai erillisen lämmittämättömän lasikuistin, katoksen, tai varaston, jonka ala saa olla enintään 10% tontilla toteutettavasta rakennusoikeudesta.
2. Rakennusten on muodostettava kortteleittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on samat julkisivun päämateriaalit, värisävy ja kattokaltevuus.
3. Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä ja katteena oitumihuopaa, kolmiorimakatteena tai huopalaattakatteena.
4. AO ja AR alueilla rakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuudeltaan 1:2-1:3.
5. Rakennus on perustettava maaston mukaisesti, pengerrystä tontin tasaamiseksi ei sallita.
6. Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta.
7. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöön sopivaksi.
8. Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.
9. Tontille on rakennettava autopaikkoja vähintään seuraavasti:  
AO ja AR alueilla 1ap/60 asunnon kerrosalaneliometriä, kuitenkin vähintään 2 ap/tontti ja RM alueella vähintään 1ap/75 m<sup>2</sup> tai 1ap/lomahuoneisto.
10. Alueen piha-, katu- ja ulkovalaistus on suunnattava alaspäin maata kohden siten, että taivaalle suuntautuvaa hajavaloa muodostuu mahdollisimman vähän. Valojen väriämpötilan on oltava 3500-4500K.
11. Raja-aitoja tonttien ympärille ei sallita, mutta kiinteän aidan saa rakentaa välittömästi pihapiiriin liittyvän pienialaisen kasvimaan, viljelyksen tai rakennuksen ulko-oleskelualueen esim. terassin ympärille.
12. Uudisrakennukset on liitettävä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.
13. Rakennuspaikkojen hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään rakennuspaikan rakentamattomille alueille. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikka koskeva hulevesisuunnitelma.

## 5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan uusia katuja, joita on Hiletie, Kantalaentie ja Rakka-polku.

## 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.

Sodankylässä 27.1.2023

Ville Mäkitalo  
Kaavoittaja



## Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	758 Sodankylä	Täyttämispvm	27.02.2023
Kaavan nimi	Luoston asemakaavan laajennus, Kantapäävaara		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.01.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	758AS425OR004
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,3020	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	22,3020
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>22,3020</b>	<b>100,0</b>	<b>18923</b>	<b>0,08</b>	<b>22,3020</b>	<b>18923</b>
A yhteensä	8,2210	36,9	13064	0,16	8,2210	13064
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,5828	43,0			9,5828	
R yhteensä	1,9529	8,8	5859	0,30	1,9529	5859
L yhteensä	2,5453	11,4			2,5453	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>22,3020</b>	<b>100,0</b>	<b>18923</b>	<b>0,08</b>	<b>22,3020</b>	<b>18923</b>
<b>A yhteensä</b>	8,2210	36,9	13064	0,16	8,2210	13064
AR	2,2657	27,6	5664	0,25	2,2657	5664
AO	5,9553	72,4	7400	0,12	5,9553	7400
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	9,5828	43,0			9,5828	
VL	9,5828	100,0			9,5828	
<b>R yhteensä</b>	1,9529	8,8	5859	0,30	1,9529	5859
RM	1,9529	100,0	5859	0,30	1,9529	5859
<b>L yhteensä</b>	2,5453	11,4			2,5453	
LP-M	0,2043	8,0			0,2043	
Kadut	2,3410	92,0			2,3410	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## ***Lausunnot/Mielipiteet sekä niiden vastineet valmisteluvaiheen kuulemisesta***

### ***Metsähallitus***

#### *Mielipide:*

Ei huomautettavaa

#### *Vastine / toimenpiteet:*

Ei aiheuta toimenpiteitä

### ***Lapin Liitto***

#### *Lausunto:*

Ei Lausuttavaa

#### *Vastine / toimenpiteet:*

Ei aiheuta toimenpiteitä

### ***Maakuntamuseo***

#### *Lausunto:*

Suunnittelualue on kuulunut vuonna 2000 toteutetun Pyhä-Luoston osayleiskaavan inventointialueeseen. Inventoinnista on kulunut varsin pitkä aika, jolloin sen voisi katsoa olevan vanhentunut. Tarkasteltaessa alueen yleistilaa ja historiallisia ilmakuvia voidaan kuitenkin todeta, etteivät suunnittelualueen havainto-olosuhteet ole merkittäväällä tavalla muuttuneet vuodesta 2000. Tämän lisäksi suunnittelualue sisältyy vuoden 2000 raportissa (Karjalainen 2000) erikseen läpikäytyihin alueisiin, jolloin voidaan todeta alueen kuuluneen inventoinnin varsinaisen maastotyön piiriin. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan inventointia voidaan näillä perusteilla pitää suunnittelualueen kannalta ajantasaisena.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan arkeologisten selvitysten tila voidaan katsoa ajantasaiseksi.

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa.

#### *Vastine / toimenpiteet:*

Ei aiheuta toimenpiteitä.

## **Lapin ELY-keskus**

### Lausunto:

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä ja vaikutusten arvioinnista MRL 9 §:ssä. MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

ELY-keskus katsoo, että luontoselvitys on laadittu kaava-alueelta asianmukaisesti ja riittävällä tasolla kesällä 2022. Kaavaselostuksessa sivulla 9 on esitetty luontoarvokohteet havainnollisesti kartalla ja esitetty luontoselvityksen mukaiset suositukset. Kaavaluonnoksesta luontoarvokohteet kuitenkin puuttuvat. Arvokkaat luontokohteet sijaitsevat kaavaluonnoksen mukaisella lähivirkistysalueella (VL), jolle ei ole annettu kaavamääräystä, eikä pelkkä VL-merkintä ELY-keskuksen näkemyksen mukaan turvaa riittävällä tasolla luonnon monimuotoisuudelle merkittävien kohteiden säilymistä. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusluonnoksessa esitetyt luontoarvokohteet tulee merkitä kaavakartalle luo-merkinnällä ja turvata luontoarvot kaavamääräyksellä, esimerkiksi "Arvokas luontokohde. Kohteen luontoarvoja ei saa vaarantaa tai heikentää". ELY-keskus toteaa, että kaavaselostusluonnoksessa esitetyt havainnekuvat tukevat erinomaisesti maisemavaikutusten arviointia.

Sen lisäksi, mitä edellä on jo todettu asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä, ELY-keskus toteaa, että rakennusoikeus on merkitty kaavaluonnokseen sekä tehokkuuslukuna että rakennusoikeutena kerrosneliömetreinä. ELY-keskus kannustaa merkitsemään rakennusoikeudet yhdenmukaisesti ja suosittaa jälkimmäistä, yksiselitteisempää merkintätapaa.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaehdotuksessa kaavan nimi on "Luoston asemakaavan laajennus Orresokka, Osa-alue 2", mutta kaavaselostusluonnoksessa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa "Luoston asemakaavan laajennus, Kantapäävaara", joka on todettu kaavan nimeksi kaavaselostusluonnoksessa. Kaavan nimi tulisi esittää kaikissa kaava-asiakirjoissa yhdenmukaisesti.

Lapin ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnos on hyvä pohja kaavaehdotuksen laatimiseksi, mutta edellyttää kuntaa vielä huomioimaan, mitä edellä on todettu.

### Vastine / toimenpiteet:

Kaavamääräyksiin ja asemakaavalle osoitetaan tarvittavat luo-merkinnät Kantapää-aavalle siltä osin, kun ne kohdistuvat suunnittelualueelle.

Rakennusoikeuden esittäminen on perusteltua erikseen asemakaavakartalla ja merkinnöissä sekä määräyksissä tehokkuuslukuna, että kerrosneliömetreinä koska merkintöjä käytetään käyttötarkoituksesta riippuen. Matkailupalveluiden ja rivitalorakennusten korttelissa tehokkuusluvun käyttäminen ohjeellisella tonttijaolla mahdollistaa paremmin erikokoisten hankkeiden toteuttamisen. Taas erillispientalojen korttelissa rakennusoikeuden esittäminen kerrosneliömetreinä selkeyttää pientalorakentajien rakennusoikeuden määrä tontilla.

Tarkennetaan kaava-asiakirjoissa esitetyn alueen nimet vastaamaan toisia.

