

Asemakaavaselostus

Sodankylän kirkonkylä
Kirkonkylän asemakaavan muutos,
Poikkijoen ranta



Sodankylän kunta

Elinvoimapaalvelut
PL 60, 99601 Sodankylä
Puh. 0400 618 870

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alueen nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS405SO027
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Poikkijoki
Korttelit	801-804, 806 ja 808
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAAVAN MUUTOS POIKKIJOKI
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta, Elinvoimapaalvelut
Yhteystiedot	Sodankylän kunta Jäämerentie 1 PL 60 99601 Sodankylä Puh. 0400 618 870
Kunnanhallitus	27.9.2021 § 406
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	17.6.2022
Valmisteluaineisto nähtävillä	X.X – X.X.2022
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavan-alue (n.16,6 ha) sijoittuu Sodankylän kirkonkylässä Kitisen itäpuoleiselle ranta-alueelle.



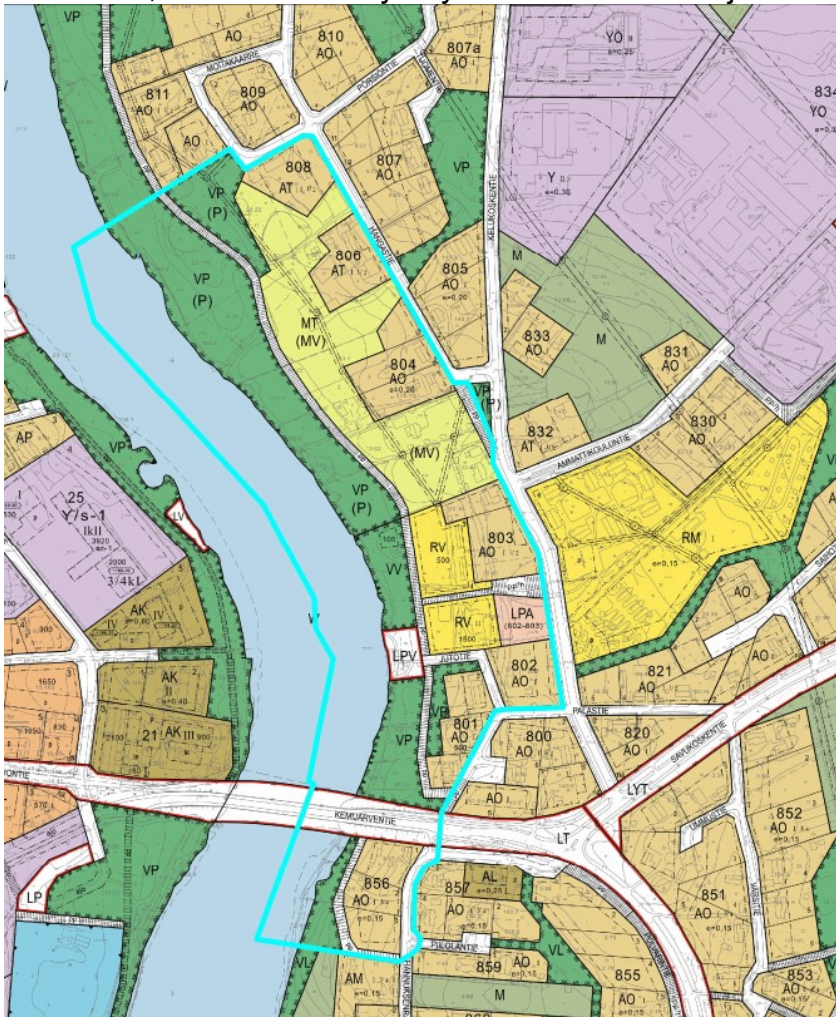
Kuva 1. Sijaintikartta.



Kuva 2. Kaavan muutosalue (Kirkonkylän opaskartta)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonkylän asemakaavan laajennus, Poikkijoki**. Asemakaavan laadinnassa tutkitaan ja ratkaistaan Nilimellan palvelurakentaminen ja uimaranta-alue, alueen liikenneyhteydet sekä rantareitti ja asumisen sijoittuminen.



Kuva 3. Ote ajantasa-asetusta

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	3

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualue.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	11
3.2 Suunnittelutilanne	19
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	19
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1 Osalliset.....	21
4.3.2 Vireilletulo	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	25
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	33
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	34
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1 Kaavan rakenne	34
5.1.1 Mitoitus	34
5.1.2 Palvelut.....	34
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.3 Kaavan vaikutukset	35
5.3.1 Vaikutukset	35
5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	35
5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan	35
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan	36
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	36

5.5 Nimistö	39
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	39
6.1 Toteutusta havainnollistava suunnitelma	39
6.2 Toteuttaminen ja aloitus	41
6.3 Toteutuksen seuranta	41
SEURANTALOMAKE	42
Lausunnot/Mielipiteet sekä niiden vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan	44

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteenvedo lausunnoista sekä mielipiteistä vastineineen

1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 27.9.2021 § 406. Vireille tulosta kuulutettiin 17.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.6.2022 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettiin 5 muistutusta koskien alueen toimintoja ja kaavoitusta. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä xx-xx välisen ajan. Kaavan valmisteluaineistosta annettiin lausuntoja x kpl. Kaavaehdotus oli nähtävillä xx-xx välisen ajan. Kaavasta saatiin x kpl lausuntoa ja x kpl muistutuksia.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen muutoksen pinta-ala on noin 16,6 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 8.740 kem². Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 24 kpl. Rakennuspaikat muodostuvat pientalo- ja palvelurakentamisesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

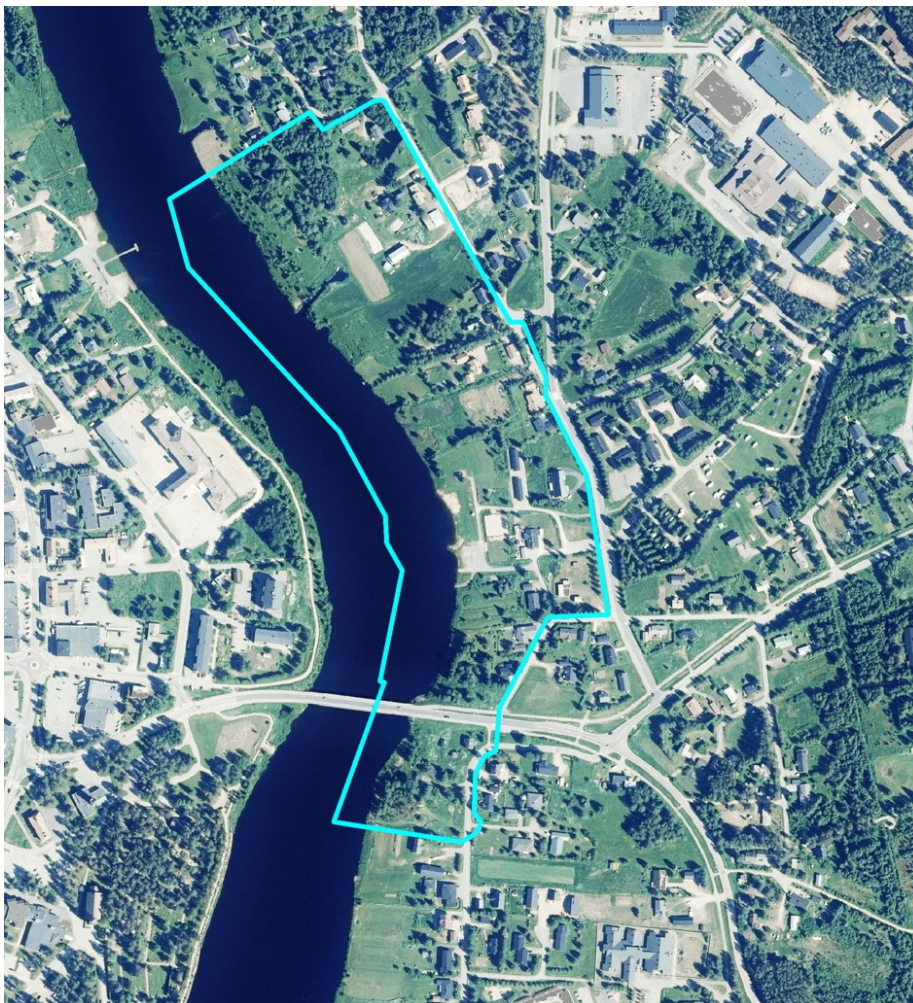
Asemakaava toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

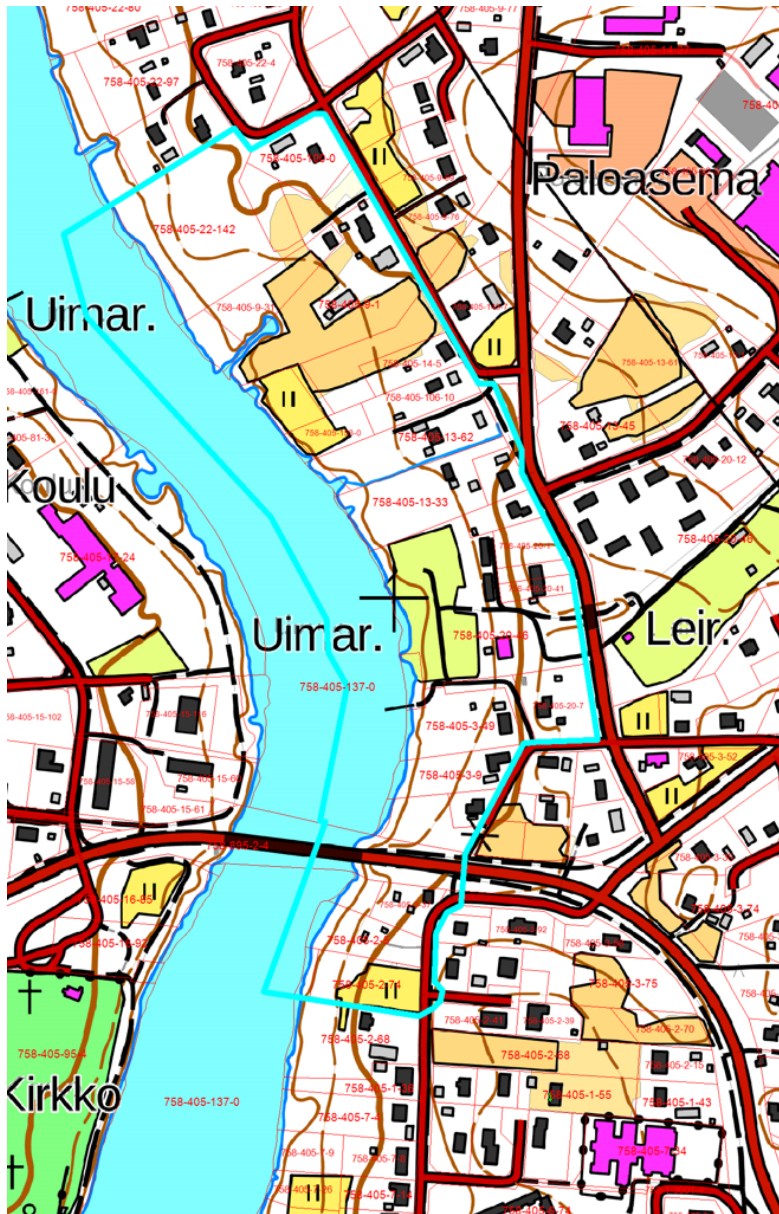
Suunnittelualue sijaitsee Sodankylän kirkonkylässä Kitisen rannasta itään rajoittuen Kelukoskentiehen.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta

3.1.2 Maanomistus

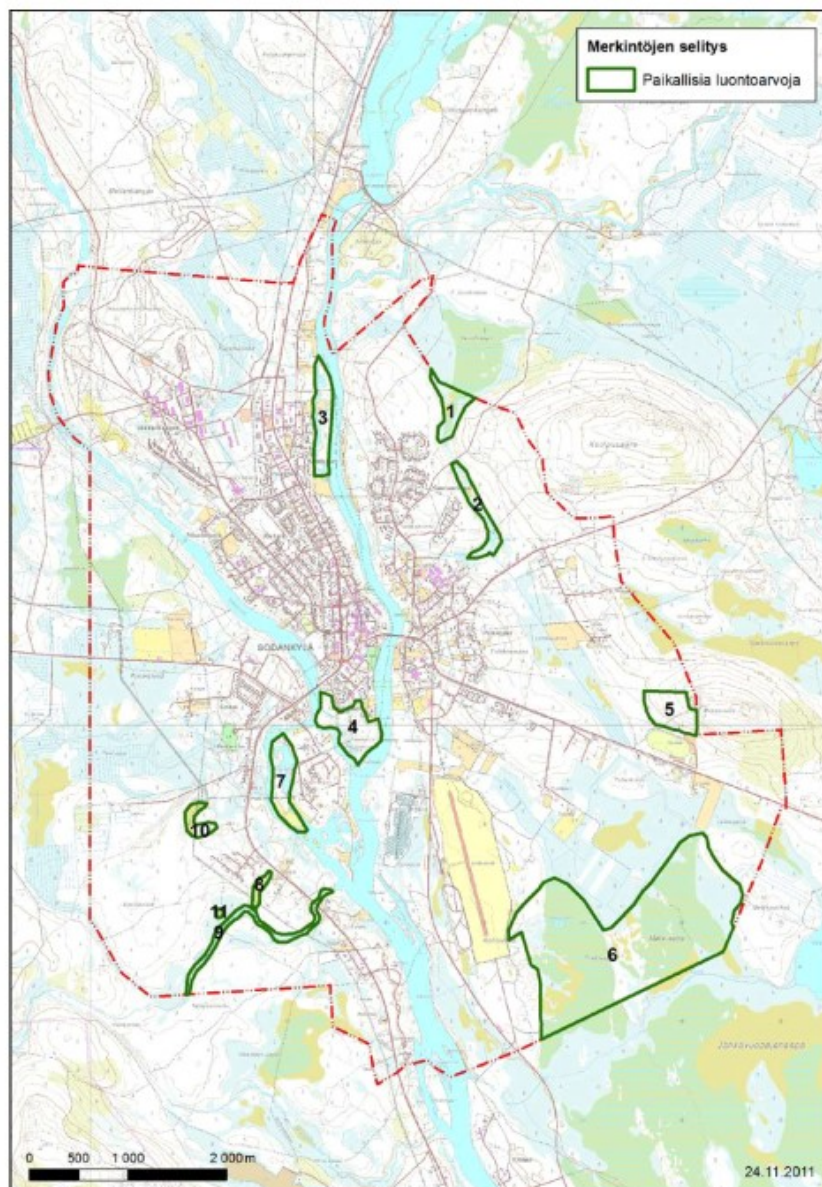
Kaavoitettava alue on yksityisten, valtion, Sodankylän kunnan ja Kemijoki Oy:n omistuksessa.



Kuva 5. Alueen kiinteistöjaotus (12.4.2022). © Maanmittauslaitos 4/2022.

3.1.3 Luonnonympäristö

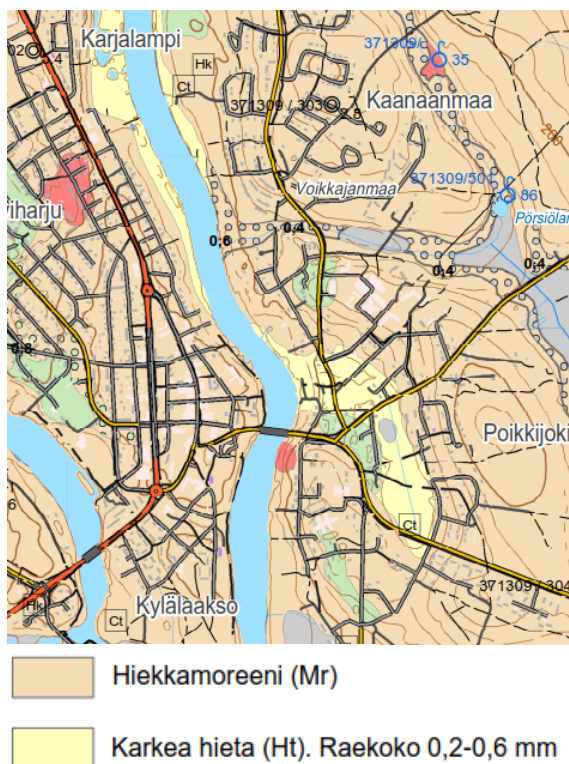
Alueelle on tehty yleiskaavoituksen yhteydessä luonto- ja eläinselvitys. Rakentaminen alueella tullaan osoittamaan rakennettuun ympäristöön, jolloin erillisen luonto- ja eläin selvityksen tekeminen on katsottu tarpeettomaksi. Yleiskaavoituksessa tehdyssä luontoselvityksessä alueelta ei ole löydetty luontoarvoja.



Kuva 6. Yleiskaavoituksessa löydetyt kohteet, joissa luontoarvoja.

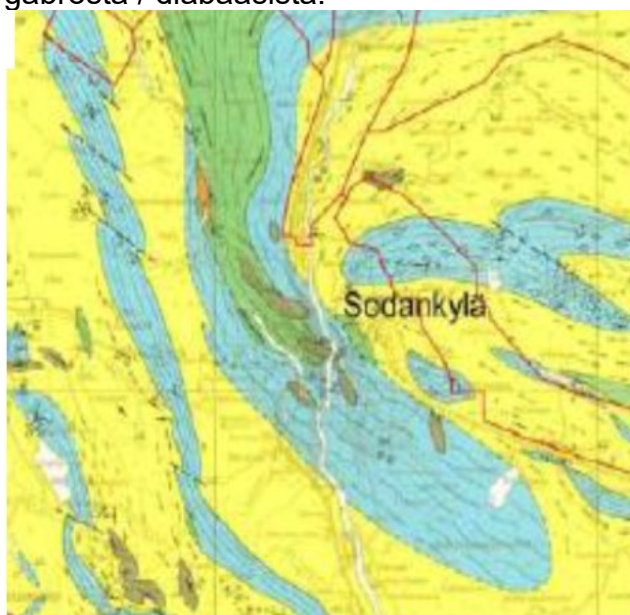
Maa- ja Kallioperä

Maaperäkartan mukaan suunnittelualan maaperä on hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa.



Kuva 7. Geologian tutkimuskeskus, Pohjois-Suomen yksikkö, Rovaniemi 2014

Kallioperäkartan mukaan suunnittelualueen kallioperä koostuu kiilleliuskeesta sekä gabrosta / diabaasista.



Kuva 8. Ote kallioperäkartasta (GTK).

Kasvillisuus

Suunnittelualue on suurilta osin rakennettua ympäristöä. Luonnontilaisena on lähinnä Kitisen välittömät ranta-alueet. Puustoa alueella on niukasti, koska lähes koko alue ollut aikoinaan viljelyspelttoa. Puusto lähinnä lehtipuu valtaista.

Uhanalaiset kasvilajit

Alueelta ei ole löytynyt sellaista uhanalaisten kasvilajien esiintymiä tai lajistoa, joka tulisi huomioida kaavoituksessa.

Maisema

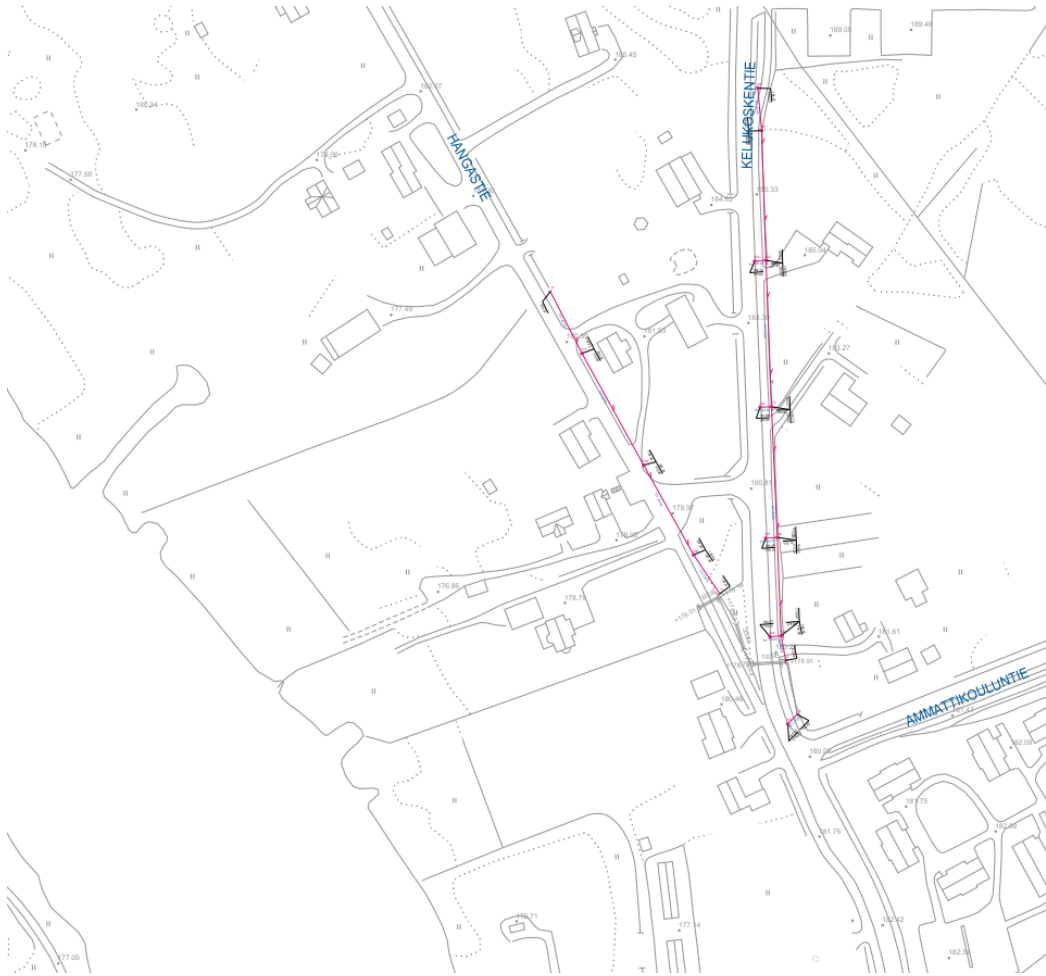
Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola - Lappiin ja siellä Aapa-Lapin seutuun. Seutu on nimensä mukaisesti soiden maata – maasto on hyvin tasaista ja avoimien aapasoiden keskellä vaarat ovat harvassa (Lähde: Sodankylän kirkonkylän osayleiskaava, Sodankylän kunta 2016).

Asemakaavoitettava alue (ja asemakaavamuutosalue) sijoittuu Kitisenjoen muodostaman maisemallisen tasaisesti loivasti jokeen viettävällä vanhalla rakennetulla pellolla.

Hulevedet- ja pohjavedet sekä tulva

Alueen rakennetuille kaduille on rakennettu osittain hulevesilinjat, joka sijaitsee kelukoskientien ja Hangastien ympäristössä. Kiinteistöjen hulevedet on imeytetty kiinteistöille tai lähivirkistysalueille. Kaduilta tulevat hulevedet on johdettu avo-ojia myöden imeyttäen ja viivyttäen läheisille puisto- ja virkistysalueille. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita.

Korkeustasoltaan suunnittelualueen rakentaminen sijaitsee pääosin kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan (HW1/100) yläpuolella (tulvakorkeus 176,97 – 177,25m, lähde: Sodankylän kirkonkylän osayleiskaava 2014). Kastuvat rakenteet tulee sijoittaa +0,5 metriä HW1/100 yläpuolelle Maanpinnan korko suunnittelualueella vaihtelee välillä 175-182 m (N2000). Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.



Kuva 9 olemassa oleva hulevesilinja.

Eläimet

Aikaisemmissa kaavoituksissa alueella ei ole havaittu rauhoitettuja tai uhanalaisia eläimiä tai havaittu merkkejä niiden elinympäristöistä.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalue on pääosin rakentunutta omakotitalovaltaista aluetta, joissa asuu monen ikäistä väestöä.

Palvelut

Asemakaavoitettavalla alueella ja asemakaavamuutosalueella ei ole muita palveluita kuin ravintola ja majoituspalveluja yhdellä kiinteistöllä. Kirkonkylän palveluihin on matkaa noin 500...1500 m.

Rakennuskanta

Rakennuskanta koostuu pääosin 80-luvun jälkeen rakennetusta omakotitaloista pihapiireineen. Nilimellan alueella on majoitus ja ravintolapalveluille rakennettua rakennuskantaa.



Kuva 10 asuinrakennuksia alueelta.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee elinkeinotoimintaa Nilimellan alueella, toiminta koostuu majoitus ja ravintolapalveluista. Muilta osin työpaikat ja palvelut sijaitsevat n. 0,5 kilometrin päässä keskustassa.

Virkistys käyttö

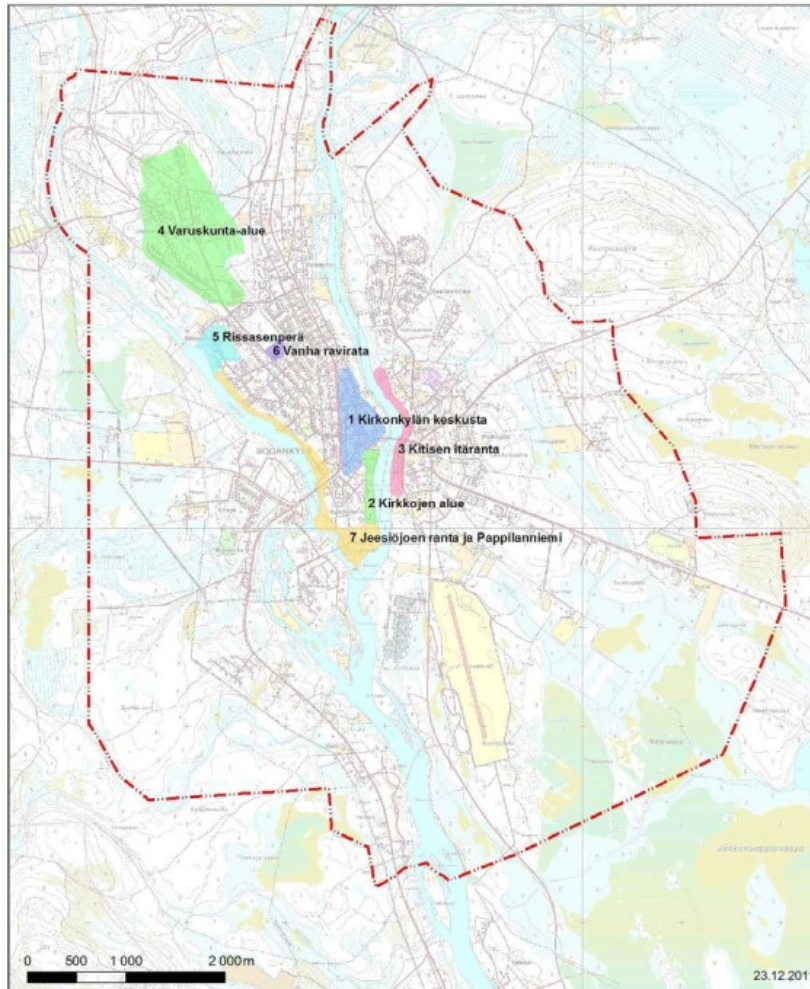
Suunnittelualueella virkistyskäyttöön osoitettuja alueita on Nilimellan alueella. Siellä sijaitsee veneenlaskupaikka venelaitureineen sekä virallinen uimaranta ja sen välittömään läheisyyteen on rakennettu rantalentopallokenttä.

Kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet

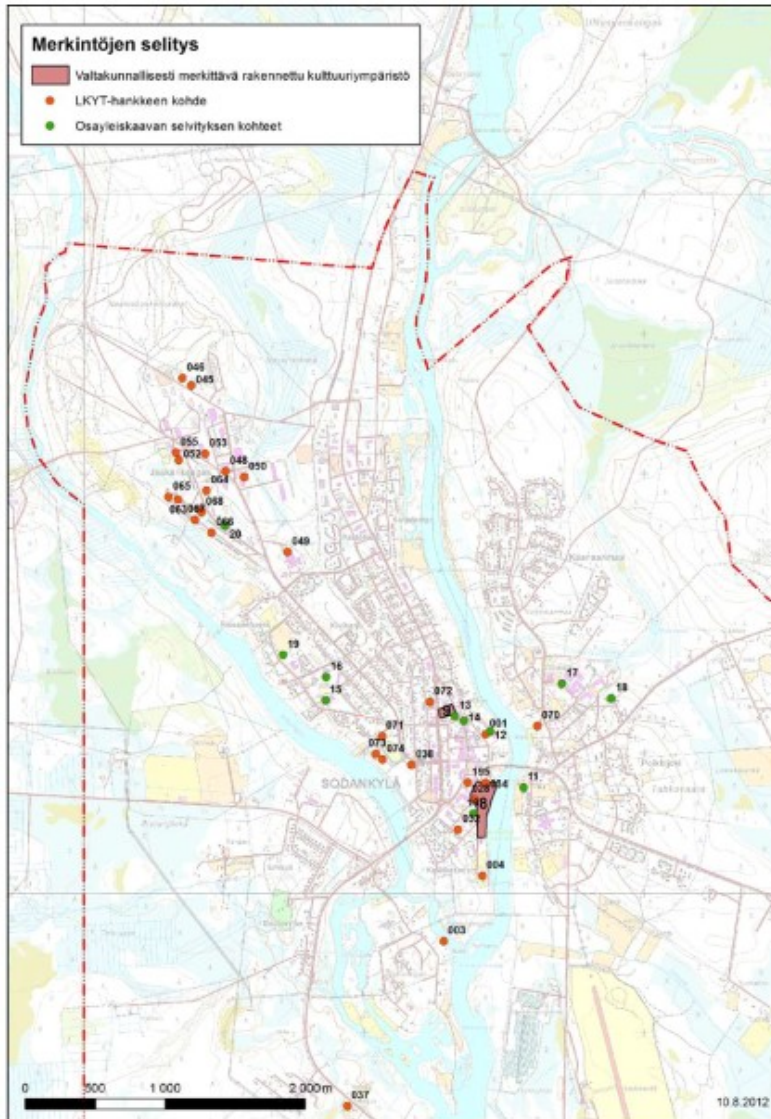
Alueella ei ole maanunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Lapin kulttuuriympäristö tutuksi –hankkeessa on inventoitu vuosina 2004-2005 Sodankylän taajaman kulttuuriympäristön kohteet. Kirkonkylän yleiskaavoituksen yhteydessä taajaman alueelle on tehty syksyllä 2011 rakennusinventointi, jonka on tehnyt Sito Oy. Suunnittelu alueella on tunnistettu vanhan koulurakennuksen jäänteet. Selvitysalueen pohjoisosassa rantavyöhykkeellä sijaitsee Sodankylän ensimmäisen kansakoulun (1889) rauniot, jossa ensimmäisenä opettajana toimi opettaja Aleksanteri Kena (1854-1936), joka aikoinaan toimi opettajauran jälkeen aktiivisesti kuntapolitiikan lisäksi mm. Sodankylä-Inari -maantien puolesta-puhujana ja edisti mm. maanviljelyä, karjankasvatusta sekä metsänhoitoa Lapissa kehittämällä 40 vuoden ajan Lapin ilmastoon ja maanlaatuun sopivia siemenlajeja. Raunio koostuu peruskartassakin näkyvästä kivijalkaosista, jotka osin ovat jo jääneet aluskasvillisuuden ja puuston peittoon. Kohteen LKYT-luokitus: RH-, H++, M-.

Lisäksi kirkonkylän kulttuuriympäristö selvityksessä on tunnistettu aluekokonaisuutena Kitisen itäranta. Aluekokonaisuudesta esitetty:

Vanha maatalousaluetta. Kitisen itärannalla sillan eteläpuolella on vanha rakennusryhmä ja pihapiiri. Päärakennuksen takaa on purettu pitkänomainen talousrakennus mutta pohjan hahmo erottuu edelleen ilmakuvasta. Pihasta avautuu näkymä kirkolle. Ranta-alueella jäljellä olevia perinteistä rakentamistapaa edustavia kokonaisuuksia tulee vaalia. Uudisrakennukset parhaimmillaan jakautuvat pienehköihin yksiköihin (päärakennus, piharakennukset) suurikokoisten rannan suuntaisten yksittäisten rakennusmassojen sijasta.



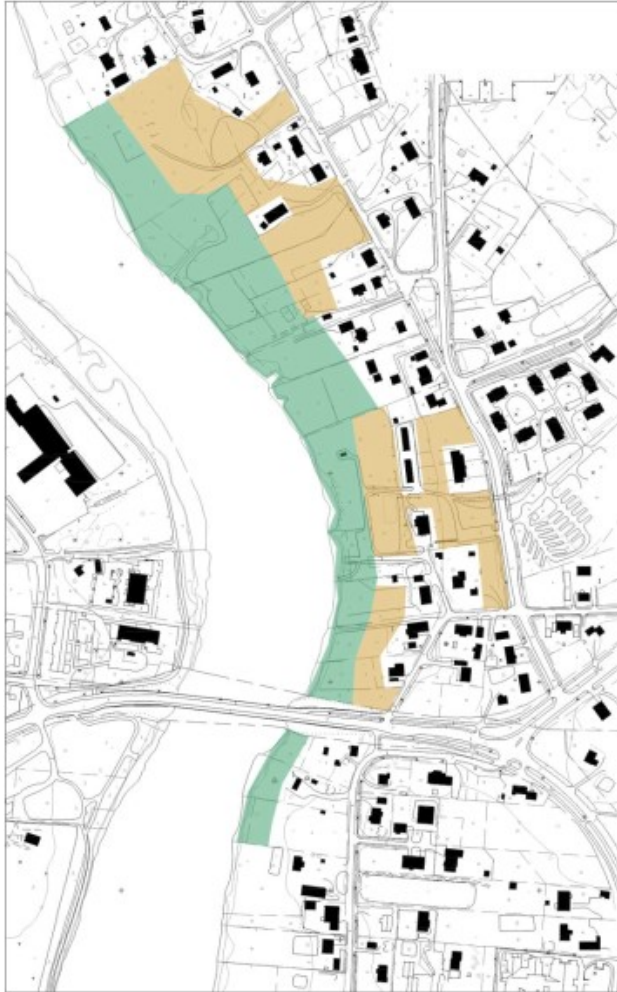
Kuva 11 Rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet.



Yleiskaavassa Kitisen itäranta on tunnistettu kyläkuvallisesti tärkeäksi alueeksi, minkä vuoksi Poikkijoen rannan alueesta on laadittu kaavoitustyötä varten rakennettu ympäristöselvitys. Selvityksen on laatinut kevään ja kesän 2022 aikana arkkitehti Jarmo Lokio Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy:stä. Selvityksessä on määritelty suunnittelualueen rakennetun ympäristön ominaispiirteet, jotka ohjaavat ja rajaavat alueen maankäyttöä. Selvitysalueella sijaitsee 15 asuinpihapiiriä, yksi rakenteilla oleva asuinpihapiiri selvitysalueen eteläosassa, yksi paritalopihapiiri, kaksi vapaa-ajan pihapiiriä josta toisessa on kaksi paritaloa ja toisessa pieni yksikerroksinen lomarakennus sekä yksi kahvila/ravintolakiinteistö.

Sodankylän Poikkijoen rakennetun ympäristön analyysin pohjalta on yhteenvedona todettu seuraavasti: Rakennuskanta koko selvitysalueella on Lapin sodan perusteellisen tuhon johdosta 1900-luvun jälkipuoliskolla ja osin myös 2000-luvulla rakennunutta. Selvitysalueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita on selvityksen yhteydessä luokiteltu ja arvotettu viisi kappaletta. Kohteiden arvotus on tehty LKYT-luokituksen (Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi) mukaisesti selvityksen laatijan toimesta. LKYT-luokituksen mukaan laaditun arvotuksen perusteella kohteiden ominaisarvomäärä jäi välille 1...2. Tämä tarkoittaa, etteivät kohteet sisällä maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja vaan kohteet ovat rakennus- ja kulttuurihistori-

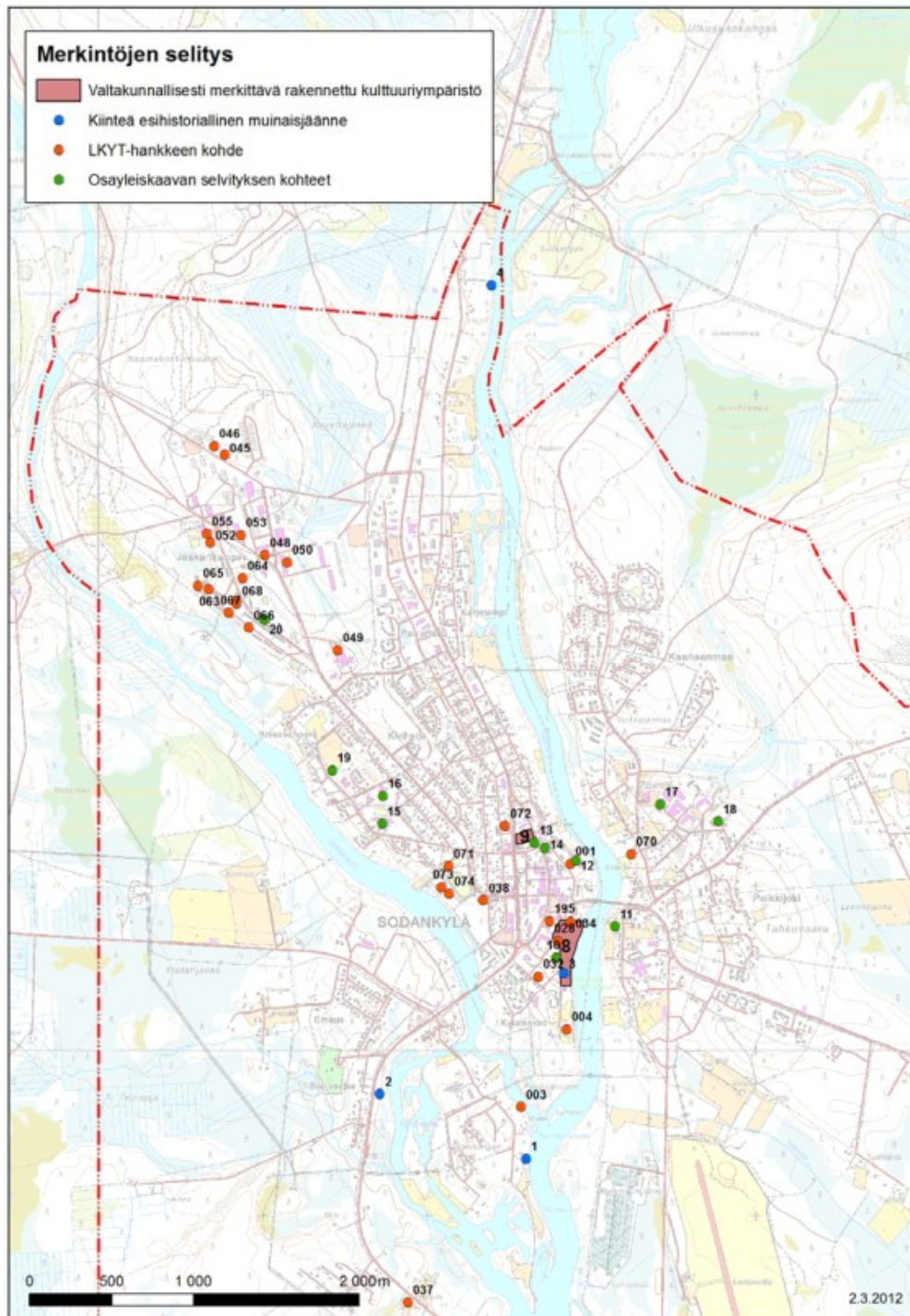
allisilta arvoiltaan ja merkitykseltään paikallisia. Mikäli tässä selvityksessä arvotetuista kohteista jotkut todetaan kaavaprosessin kuluessa säilyttämisen arvoiksi, on säilyttämiseen pyrkivissä kaavamerkinnöissä ja määräyksissä huomioitava niiden paikallinen arvo ja pohdittava niiden vaikutus kiinteistön tai kohteen säilymismahdollisuuksiin. Poikkijoen rannan asemakaavan muutoksen laadintaa varten selvityksen tehtävänä on antaa tietoa rakentamistavasta. Selvityksen perusteella tulevan kaavan painopiste rakentamistavan osalta tulee olla eheyttävää uudis- ja täydennysrakentamista, johon täytyy määrittää sitä tukevat kaavamerkinnät ja -määräykset. Arvotettujen kohteiden alueille ja lähistöön sijoittuvassa uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää huomiota kohteiden arvoa tukevaan ja säilymistä edistävään rakentamistapaan rakennusmassoittelulla, julkisivumateriaaleilla ja -väriytyksellä. Silti rakentaminen voi tyyliltään olla modernia. Etenkin selvitysalueen osissa jotka ovat maisemakavaltaan avoimia, tulee rakentamiskorkeuden soveltua ympäristöönsä. Lähtökohtaisesti uudis- ja täydennysrakentamisen tulee olla yksikerroksista ja siellä missä olevassa ympäristössä on 1½...1 2/3-kerroksista rakennuskantaa voi uudisrakentaminen olla myös näiden läheisyydessä yhtä korkeaa. Kaksikerroksiset ja sitä korkeammat rakennukset eivät alueelle sovi. Rantavyöhyke on perinteisesti jätetty rakentamiselta vapaaksi mm. tulvauhkan vuoksi. Se on toisaalta vapauttanut ranta-alueet yleiseen virkistyskäyttöön, mikä tässä tapauksessa on perusteltua myös suotuisan ilmansuunnan vuoksi. Viheryhteydet Hangastien ja Kelukoskentien itäpuolelle tulee varmistaa Poikkijoen ranta-alueen tonttikohtaisilla määräyksillä istutettavista ja rakennusalan ulkopuolelle rakentamisesta vapaaksi jätettävillä alueilla. Sodankylän ensimmäisen kansakoulun rauniot sekä koulun ensimmäisen opettajan Aleksanteri Kenan Sodankylään ja Lappiin liittyvän henkilöhistorian esiintuominen viheralueella toisi merkittävää lisäarvoa ranta-alueen virkistysarvolle.



Täydennys- ja uudisrakentamiseen soveltuvat alueet (ruskea) ja rakentamiselta säästettävät alueet (vihreä).

Kiinteät muinaisjäännökset

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



Kuva 2.1. Muinaisjännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö. Karttaan on koottu Museoviraston rekistereiden mukaiset (syksy 2011) kiinteät esihistorialliset muinaisjännökset, Museoviraston inventoimat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (2009), Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen (LKYT-hanke) kohteet sekä kirkonkylän osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistetut kohteet. LKYT-hankkeen kohteet on numeroitu hankkeen mukaisilla tunnuksilla. Muut kohteet on numeroitu juoksevilla numeroilla 1–20.

Liikenne

Suunnittelualueen liikenneyhteyksinä toimivat kokoojakatuina rakennetut Hannuksenrannantie ja Kelukoskentie kevyenliikenteen väylineen. Kyseiset kadut yhtyvät

Kemijärventiehen ja Savukoskentiehen. 2019 liikennemäärät on osoitettu alla olevassa kuvassa. Kelukoskentiellä on tehty liikennemäärälaskenta 20.-30.9.2019 jolloin liikennemäärä on ollut keskimäärin 219 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaanliikenteen osuus on ollut 31,81%. Hannuksenrannantiellä on tehty liikennemäärälaskenta 7.-20.7.2017, jolloin liikennemäärä on ollut keskimäärin 337 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaanliikenteen osuus on ollut 24,78%.



Liikennemääräkartat vuodelta 2019. Vasemmalla liikennemäärä, oikealla raskaan liikenteen liikennemäärä. (lähde: [Väylävirasto \(vayla.fi\)](http://vaylavirasto.vayla.fi), katsottu 23.12.2020)

Tekninen huolto

Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee kattavan vesi- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpöverkko. Alueen sähkölinjat on hiljattain uudistettu maakaapeleilla.



Kuva 12. Vesi- ja viemäriverkosto, sekä kaukolämpöverkosto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Maakuntakaava

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 28.1.2008) alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on vireillä. Viireillä olevassa Pohjois-Lapin maakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu myös taajamatoimintojen alueeseen (A).

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kunnanvaltuuston 28.8.2014 hyväksymän Kirkonkylän osayleiskaavan alueelle, joka on tullut kokonaisuudessaan voimaan 8.6.2016. Yleiskaavassa alueet ovat osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä leirintä alueeksi (RL). Lisäksi alueelle kohdistuu merkinnät: uusi ulkoilureitti sekä sk-2 rajauksella kyläkuvallisesti arvokas alue. Lisäksi alueelle on osoitettu kohdemerkinnät uimaranta ja venevalkama.

Asemakaava

Suunnittelualueella on osittain voimassa vuosina 1978, 1984, 1988, 1991 ja 1996 voimaantulleet asemakaavat.

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 13.3.2014.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet

Kunnanhallitus on kokouksessaan 30.8.2021 § 371 hyväksynyt kaavoituskatsauksen 2021, jonka mukaan Poikkijoen rannan alueen asemakaavan laajennuksen käynnistämistä arvioidaan loppuvuoden 2021 aikana.

Sodankylän kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.9.2021 § 406, että kunta käynnistää alueelle asemakaavan muutoksen. Asemakaavan laadinnassa tutkitaan ja ratkaistaan Nilimellan palvelurakentaminen ja uimaranta-alue, alueen liikenneyhteydet sekä rantareitti ja asumisen sijoittuminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 27.9.2021 § 406 käynnistää asemakaavan muutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

1. Suunnittelualueen ja lähikortteleiden maanomistajat
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
 - Lapin maakuntamuseo
4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Asukkaita edustavat yhteisöt
 - Rovakaira Oy
 - Sodankylän Lämpö ja Vesi Oy
 - Tähtikuitu Oy
 - Kemijoki Oy

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 17.6.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.6.2022 lähtien. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä xx.xx – xx.xx.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx - xx

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

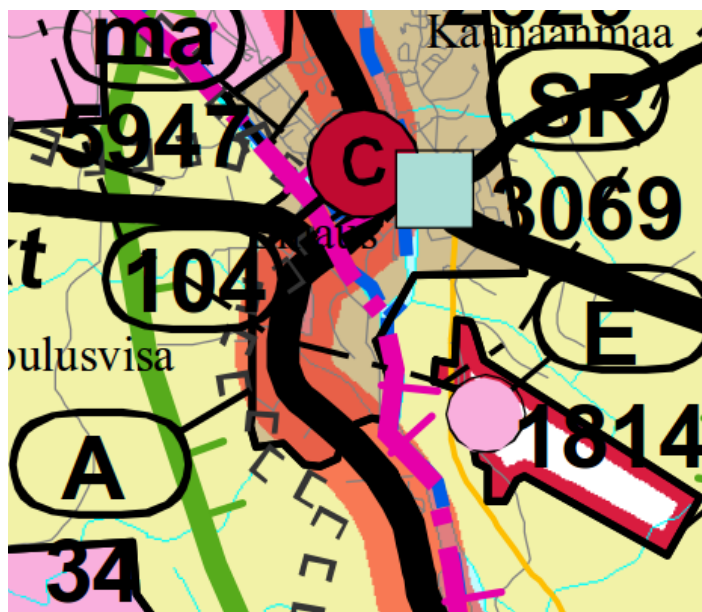
Kunnan tavoitteena on asuinrakentamisen tiivistäminen keskustaajaman läheisille rakennuskelpoisille maa-alueille, sekä uimaranta-alueen ja rantareittien kehittäminen. Asuinrakennus tonttien lisääminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle ja majoitus rakentamisen mahdollistaminen keskustan tuntumaan hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat käsiteltäväksi pääasiassa maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa. Asemakaavassa tarkastellaan seuraavia tavoitteita:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat



Kuva 13. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta.

Pohjois-Lapin maankuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A 34) sekä matkailun vetovoima-alueeseen (mv). Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Maakuntakaavan merkinnät, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle:

A Taajamatoimintojen alue

Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliäalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kehittämisen alueidenkäyttöisiä periaatteita.

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

Merkintä:	mv 8401	Kunta: SODANKYLÄ
Päiväys:	21.6.2004	
Alueen nimi:	MATKAILUALUE: ITÄ-LAPPI-SODANKYLÄ	
Sijainti ja kuvaus:	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.).	
Varausperuste:	Valtakunnallisesti merkittävä matkailualue.	
Kehittämissperiaate:	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

Merkintä:	A 34	Kunta: SODANKYLÄ
Päiväys:	6.5.2005	
Alueen nimi:	SODANKYLÄN PÄÄTAAJAMA	
Sijainti ja kuvaus:	Alue kunnan päätaajama. Alueella oli vuonna 2002 asukkaita reilu 4 800 eli 52 % kunnan väestöstä. Vuosien 1990-2002 välillä asukasluku on vähentynyt reilu 100, samalla ajanjaksolla kunnan väkiluku on vähentynyt 1087.	
Varausperuste:	Kunnan keskustaajama	
Kehittämissperiaate:	Lisärakentaminen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan nykyiselle asemakaava-alueelle tai aivan sen välittömään yhteyteen. Mahdollisia laajennuksia ei suunnata valtateiden varsille.	

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 ohjeista.

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, retkelyreitien 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.

Malmi- ja siltäisiin liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava.

Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäyttöliset 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 pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, Lapin ympäristökeskukselta, Lapin työvoima- ja elinkeinokeskukselta, Saamelaiskäräjiltä saamelaisten kotiseutualueella ja kolttien kyläkokoukselta kolttalaueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

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

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

RAKENTAMISRAJOITUS:

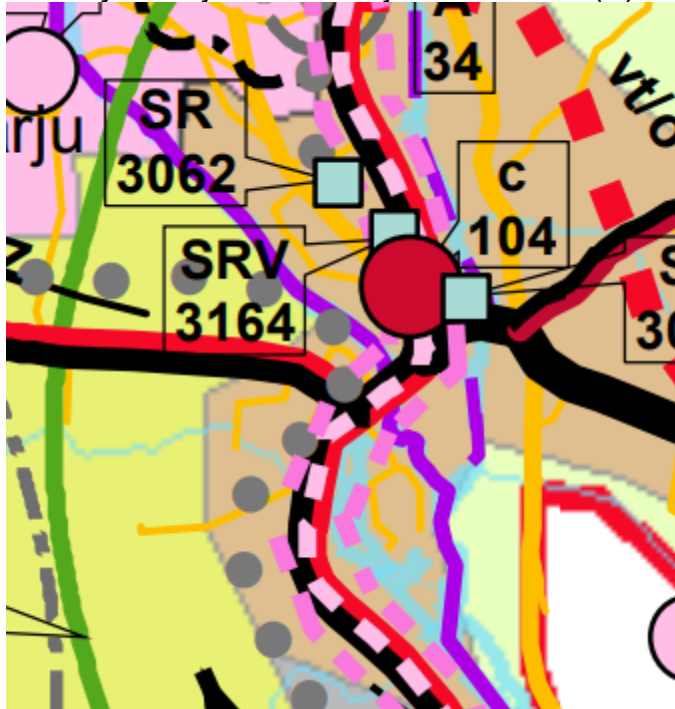
Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EN, EJ, S, SL, SM, SR, Se, sr, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan 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 ympäristökeskukselta, 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.

Vireillä olevassa Pohjois-Lapin maakuntakaavaehdotuksessa 2040 alue on osoitettu myös taajamatoimintojen alueeseen (A).

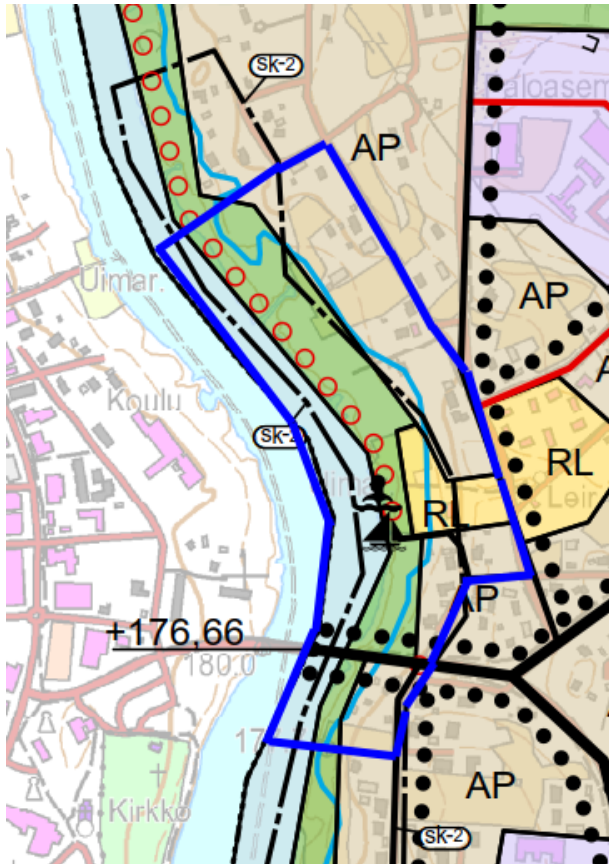


Kuva 14. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavan merkinnät, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle:

A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>
---	--

Yleiskaavan antamat lähtökohdat



Kuva 15. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta

Kirkonkylän osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Osayleiskaava ja sen selvitykset ovat ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempaa asemakaavaa.

Yleiskaavassa alueet ovat osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä leirintä alueeksi (RL). Lisäksi alueelle kohdistuu merkinnät: uusi ulkoilureitti sekä sk-2 rajauksella kyläkuvallisesti arvokas alue. Lisäksi alueelle on osoitettu kohdemerkinnät uimaranta ja venevalkama. Tulvakorkeus alueella on esitetty osayleiskaavassa N60 korkeusjärjestelmässä. Yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt selvitykset tukevat asemakaavoitusta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue tiivistää olemassa olevaa kirkonkylän alue- ja yhdyskuntarakennetta Kitisenjoen itäpuolella sekä tukeutuu alueelle jo rakennettuun yhdyskuntatekniseen verkostoon (vesi-, viemäri ja kaukolämpö).

Rakennettu ympäristö

Kaavalla tavoitellaan omakotitalo- ja majoitusrakentamista, jolloin rakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennustapaa. Uusien rakennuspaikkojen rakentamisen korkeus osoitetaan määräyksin vastaamaan ympäristössä olevan rakennuskannan korkeutta.

Luonto

Suunnittelualueen asemakaavoituksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Täydennysrakentaminen on osoitettu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen tai välittömään läheisyyteen.

Maisema

Suunnittelualueen taajamakuva muuttuu maltillisesti. Avoimeen maastoon rakennetaan omakotitaloja sekä majoitusrakentamista, mikä tarkoittaa 8.740 k-m² rakennusoikeutta alueelle. Rakennuksille johtavat tiestöt ja paikoitukset muokkaavat suunnittelualueen muodostaen uutta tiiviimpää rakennettua ympäristöä. Maisemakuva vaikutukset voidaan jakaa kahteen osioon: Lähimaisema Kelukoskentie ja kaavoitusalueeseen rajautuvien katujen välittömässä lähiympäristössä muuttuu rakentamisen tiivistyessä alueella.

Kaukomaisema Kemijärventieltä ja Kitisen joen vastarannalta päin katsottuna muuttuu tiivistyvän rakentamisen johdosta lähinnä kaavoitusalueen pohjoisosissa ja Nilimellan alueella. Matkailupalveluiden korttelissa yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee 700 k-m² olemassa olevasta asemakaavasta, jolloin alueen maisema haitat vähenevät kaukomaisemassa. Rakennusoikeus jaetaan matkailupalveluiden tontilla tasaisemmin. Kaavamääräyksiin matalaksi ohjattu rakentaminen sopeuttaa rakentamisesta koituvia maisema haittoja. Pohjoisosan rantapuusto vähentää myös rakennuksien näkyvyyttä vastarannalle.



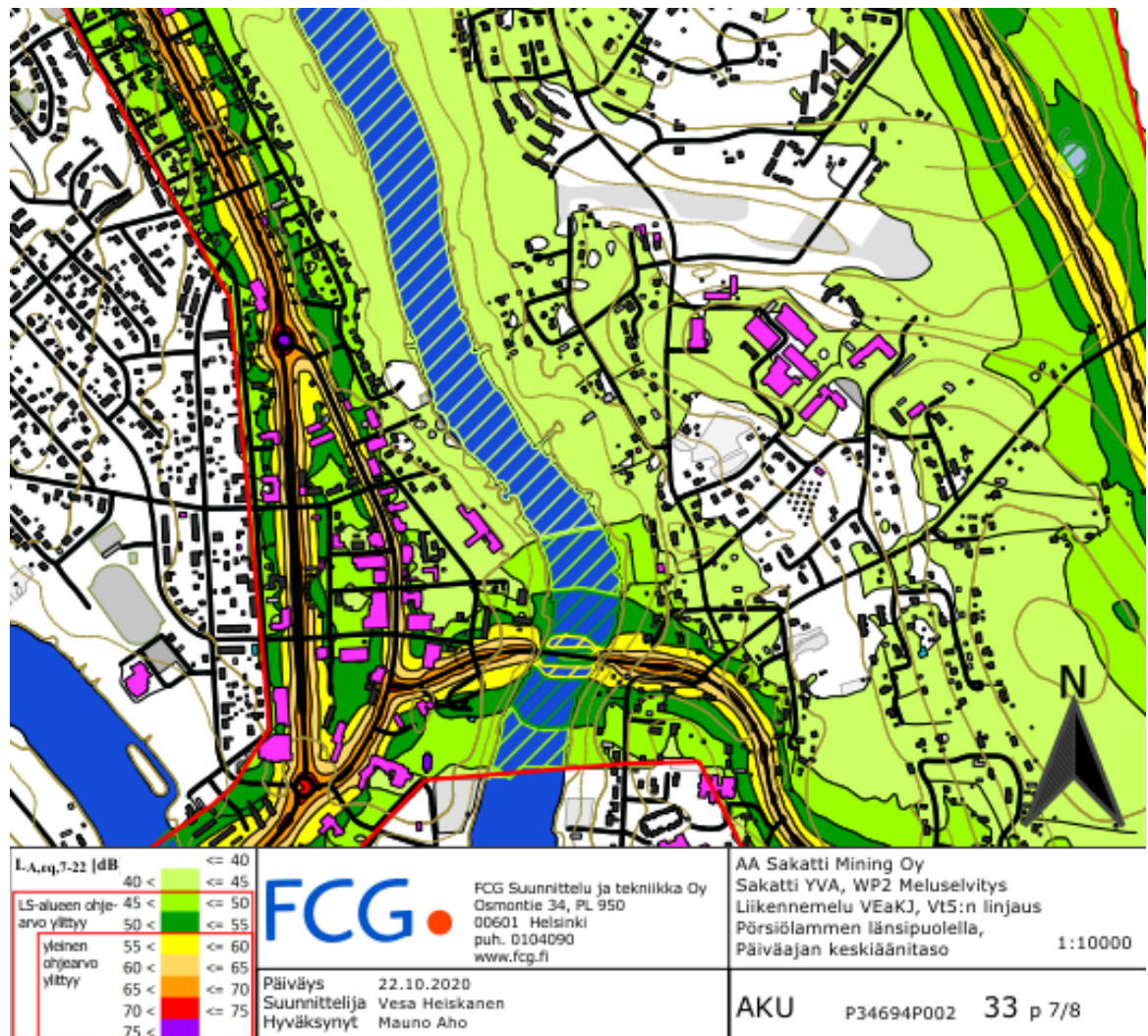
Kuva 16. Viistokuva alueesta kesältä 2021.

Melu

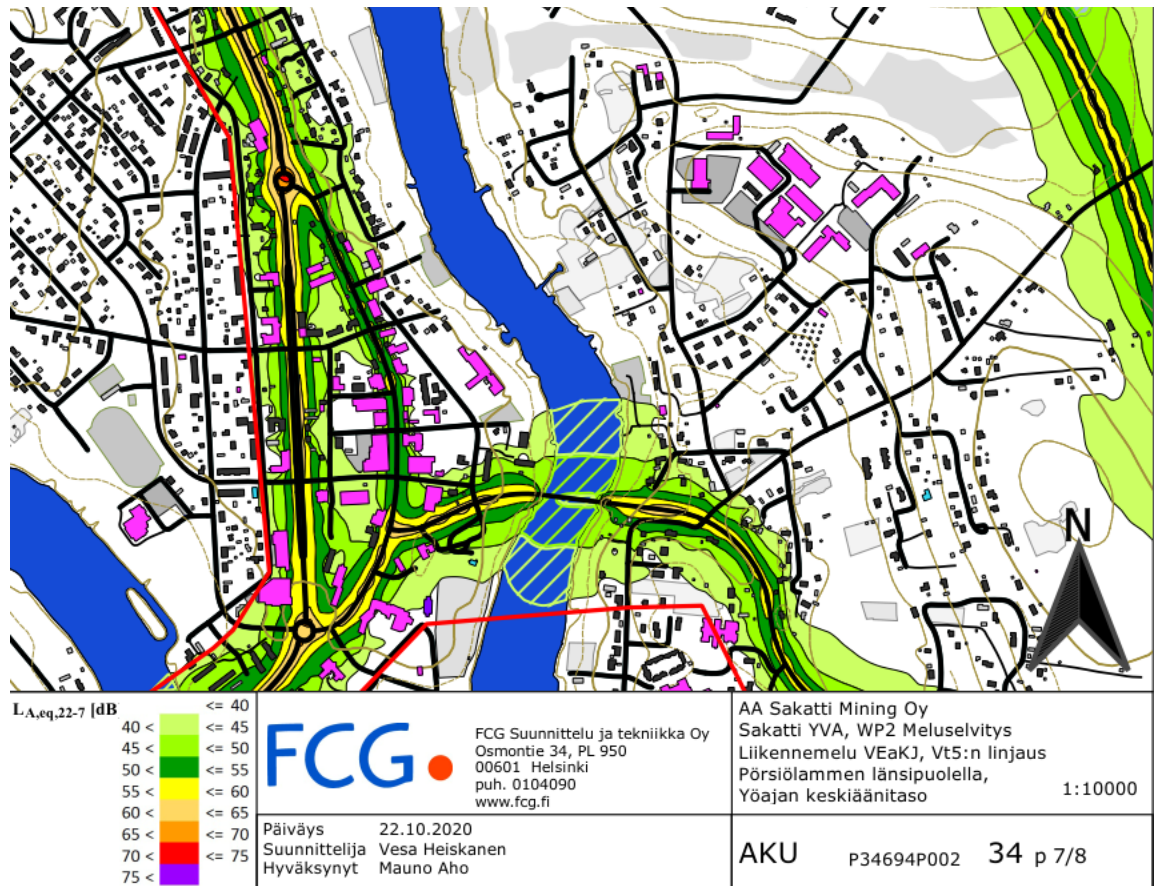
Kaava-alueen toteuttaminen lisää liikenteen melua jossain määrin asuin- ja majoitusalueen osalta. Alueen liikennemelu selvitys on tehty Sakatin yleiskaavoituksen yhteydessä Fcg:n toimesta vuonna 2020. Alue Kemijärventien varressa voi tulkita olemassa olevaksi asuinalueeksi, koska kyseisten teiden varsien tontit ovat jo

pääosin rakentuneet ja uutta rakentamista ei näihin teiden varsille ole osoitettu. Olemassa olevalle asuinalueelle sovelletaan ohjearvorajat LAeq ovat 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Sisätilojen ohjearvoina pidetään päivällä 35 dB ja yöllä 30dB. Tieliikenteen osalta päiväajan keskiäänitasot ovat liikenteen jakaumasta johtuen suunnittelua ohjaavat. Laskentojen mukaan nykytilanteessa Kemijärven tietä lähimmällä asuinkortteli alueilla keskiäänitasot ovat pääosin päiväajan 65-50 dB ja yöajan 55-50 dB tasolla. Melun kannalta kaavalla ohjataan rakentaminen asuinrakennusten korttelissa niin että rakennukset tulee sijoittaa siten että oleskelualueet pihalla jäävät melulta suojaan. Laskentojen mukaan kaava-alueelle asettaa julkisivun äänitasoeromääräys 30dB (ns. dB-arvo) lähimmän asuinrakentamisen korttelin 851 tontin 1 osalta ja pohjoispuolelle tietä olemassa olevalle asuinrakentamisen korttelille 801 tontille yksi 25dB:iä.

Muina mahdollisina melua aiheuttavina kohteina voidaan pitää Nilimellan ravintola toiminnasta ajoittain kohdistuva melu lähimmille asuinkortteleille. Kyseisestä toiminnasta johtuvat mahdolliset meluhaitat huomioidaan ravintolatoiminnan luvituksessa ja ne eivät tule kaavoituksessa ratkaistaviksi. Nilimellan alueelle osoitetaan kaavassa uusi tieyhteys kauempaa asutuksesta, jolloin Jutotien kautta asiakasliikenne ravintolalle, sekä uimarannalle että venevalkamaan loppuu. Tällöin liikenteestä koitua melu haitta vähenee Jutotien asuin kortteleilta.



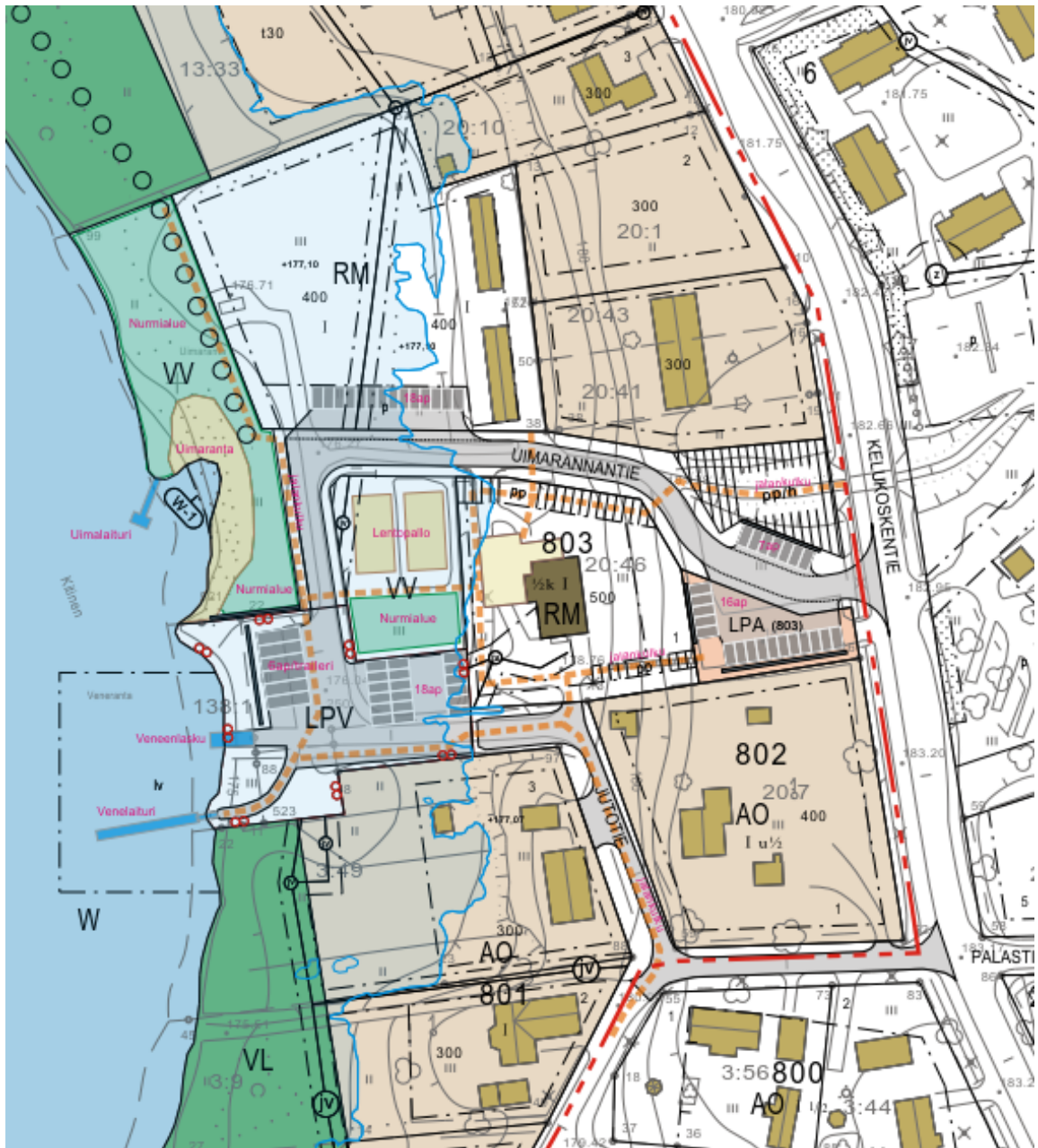
Kuva 17. Päiväajan melumallinnos.



Kuva 18. Yöajan melumallinnos.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Liikenteellisesti suunnittelualue tukeutuu Kemijärventiehen, joka yhtyy kirkonkylän keskustassa VT4:een. Kumpikin tieosuus on kattavine joukkoliikenne- ja kevytliikennenyhteyksineen kapasiteetiltaan riittävä alueen asuin- ja palvelurakentamisen aiheuttama lisäliikennevirta huomioiden. Nilimellan matkailupalveluiden alueelle sekä veneenlaskupaikalle ja uimarantaan osoitetaan kulku uuden kaavatieen kautta, jolloin Jutotie jää lähinnä asuin korttelien käyttöön. Jutotien kautta on tarkoitus osoittaa vain huolto ajo Nilimellan matkailupalveluiden korttelille 803. Alueella on vesi-, kaukolämpö- ja viemäriinjat, joihin tehdään tarvittavat muutokset kaavan tonttijaon mukaiseksi.



Kuva 19 Niihimellan alueen liikenteen ja toimintojen yleissuunnitelma

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maanpinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Rakennetun alueen osalta hulevedet on imeytetty puistoalueille ja kiinteistöille kiinteistökohtaisilla järjestelmillä.

Asemakaavan muutoksen myötä hulevesien imeytyminen ja viivyttäminen alueella ohjataan osittain rakennuspaikoille rakentamattomille alueille ja osittain ne johdetaan koviilta pinnoilta kunnalliseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Talous

Alueen rakentuminen lisää kunnan verotuloja.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

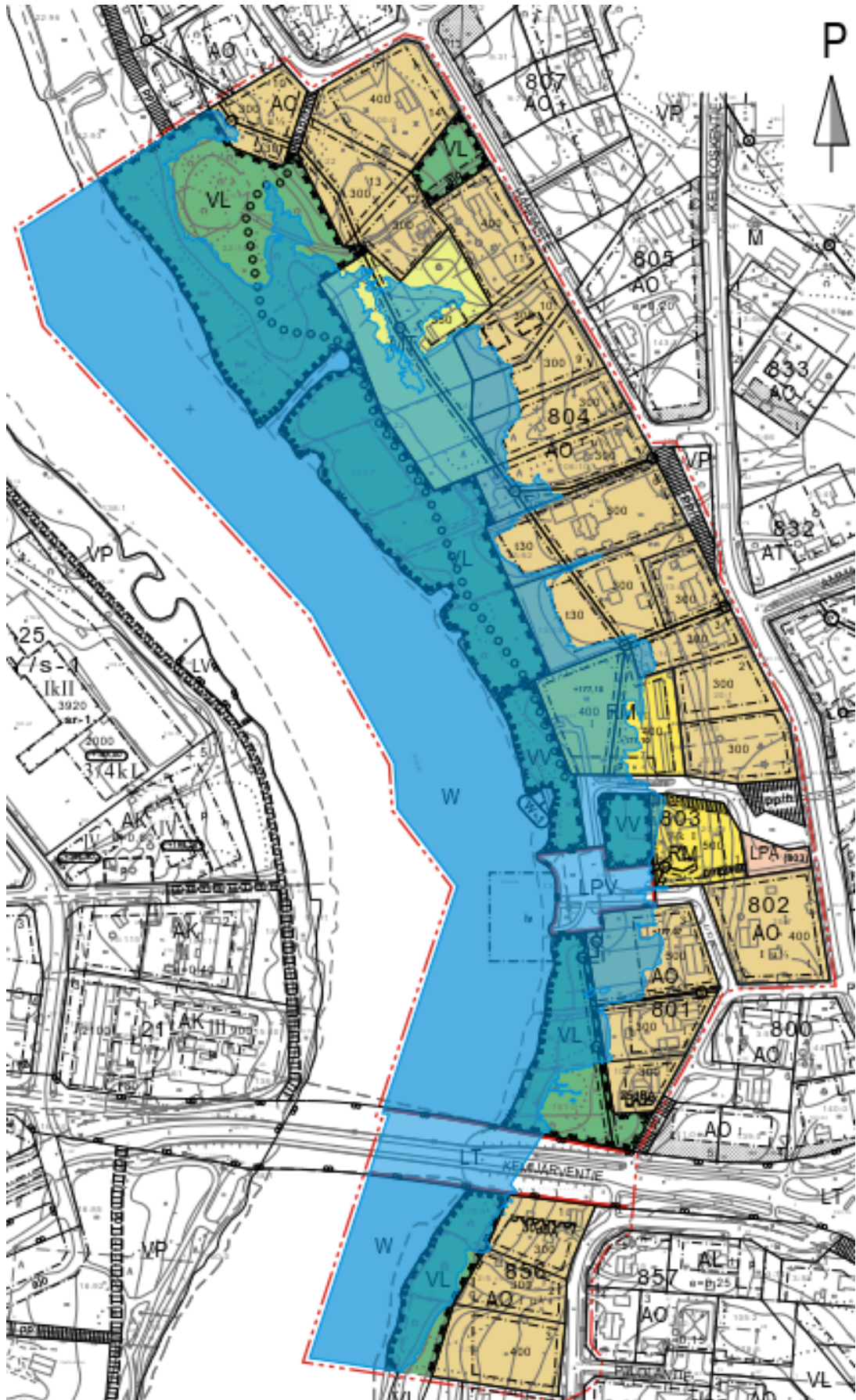
Alueella on hyvät olosuhteet ulkoilulle ja keskustan liikuntapalvelut ovat hyvin saatavutettavissa. Rantaan osoitettu puistopolku parantaa kirkonkylän väestön liikunta mahdollisuuksia. Nilimellan uimarannalle on osoitettu kaavassa rakennettava vesi-alue ohjeellisella rajauksella. Tarkoituksena on kaivaa pieni suojainen poukama uimarantaan, jossa eteenkin lapsilla olisi turvallisempi uida. Joen virtaus ei vaikuttaisi uimarien turvallisuuteen ja vesi olisi hieman lämpimämpää kuin virtaavassa vedessä.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei vaikuteta merkittävästi alueen sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Tulva

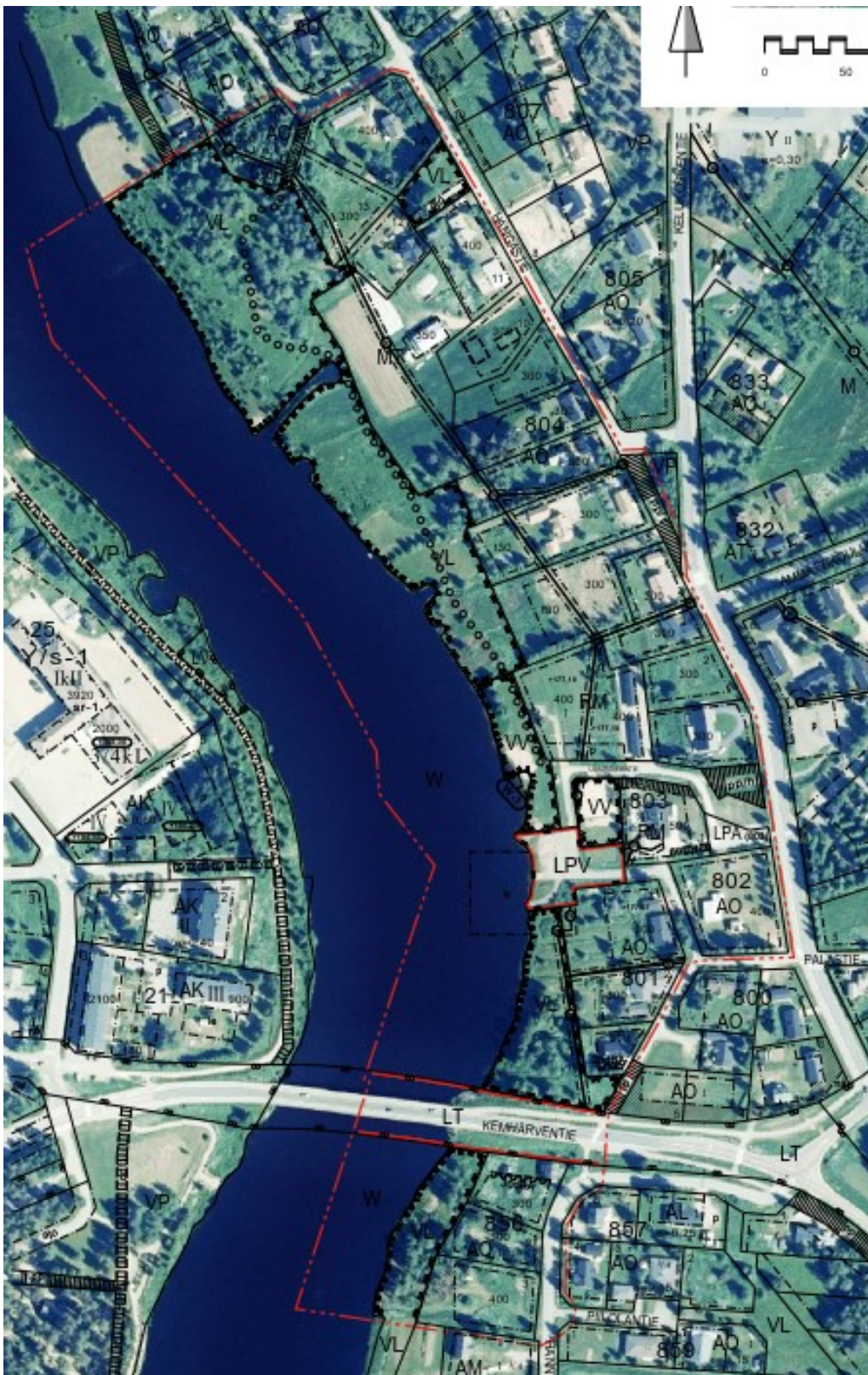
Alueen rakennuspaikkojen rakennusalueen rajat on sijoitettu pääosin kerran 100 vuodessa esiintyvistä tulvavaaran alueen yläpuolelle. Korttelin 803 sekä kortteli 801 tontti 3 rakennusala sijaitsee osittain tulva-alueella. Kyseinen rakennuspaikka on osoitettu kaavassa tulva-alueen osalta pengerrättäväksi. Puistopolku on osoitettu myös tulva-alueelle, koska polku rakennetaan sora päällysteelle, sen jääminen aika-ajoin tulvan alle ei haittaa sen rakenteita siinä määrin kuin pinnoitetulla tiestöllä. Uimarannantie sekä uimarannan ja venevalkaman paikoitusalue sijoittuvat tulva-alueelle. Ne tullaan rakentamaan lähelle tulvakorkeutta pienellä pengertämisellä niin, ettei korottaminen aiheuta maisema haittaa. Näiden tarkempi rakentaminen toteutetaan erillisen tiesuunnitelman mukaan, joka on omana kokonaisuutena nähtävillä ja päätöksen teossa. Uimarannan ja venevalkaman toiminnot eivät ole käytössä korkeiden tulva huippujen aikaan, joten tien ja paikoituksen jääminen korkeiden tulva huippujen aikaan veden alle ei tuota ongelmaa.



Kuva 20. 1/100 vuodessa tulva esitetty luonnokseen (tulvakorkeus määritelty maanmittauslaitoksen keilausaineistoa käyttäen)

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.



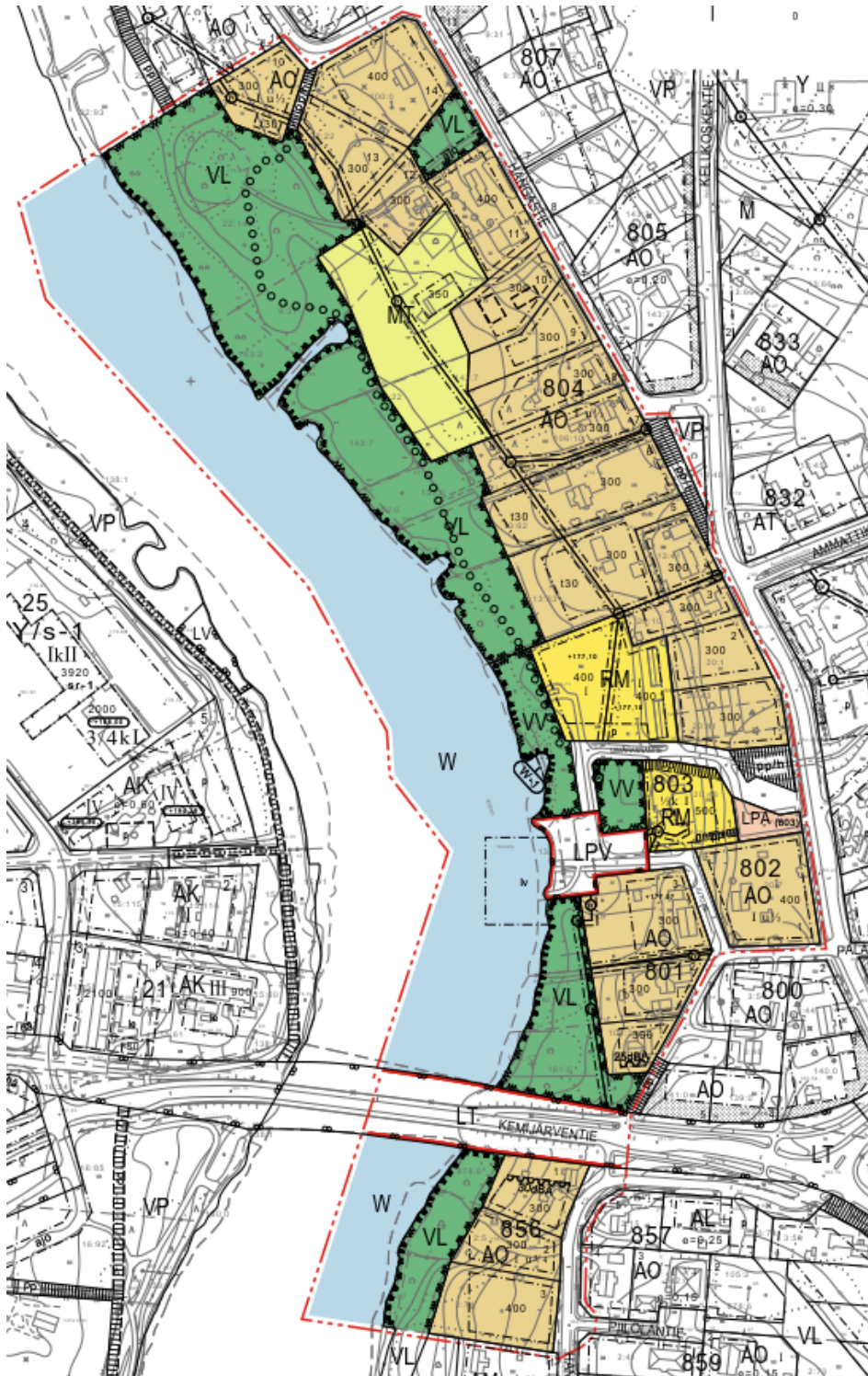
Kuva 21. Kaavamerkinntä ilmakuvalla.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan asemakaavan tilanne. Niinpä kaavamuutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 22. Kaavaluonnos 21.12.2022.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineisto annettiin lausuntoja ja mielipiteitä xx kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet on esitetty erillisessä raportissa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16,58 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 8.740 kem². Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 24, joista uusia rakennuspaikkoja on 10, näistä uusista rakennuspaikoista 5 kappaletta on rakennettu jo poikkeamisella, jotka todetaan kaavaan uusina rakennuspaikkoina, Kaava-alueen rakentamisen tehokkuus on yhteensä 0.05. Rakennuspaikat muodostuvat seuraavista alueilta:

- Erillispientalojen korttelialue (AO) on pinta-alaltaan 54.621m² ja rakennusoikeutta on jakaantunut 22 tontille yhteensä 7.090 kem². AO tonttien rakentamistehokkuutena on käytetty 0.13.
- Matkailupalveluiden korttelialue (RM) on pinta-alaltaan 7.224 m² ja rakennusoikeutta on jakaantunut kahdelle tontille yhteensä 1.300 kem². Korttelin rakentamistehokkuutena on käytetty 0.18. Matkailupalveluiden kortteille osoitetaan yhteensä 700 k-m² vähemmän rakennusoikeutta kuin mitä nykyinen asemakaava mahdollistaa rakentaa.
- Maatalousaluetta (MT) on pinta-alaltaan 8.027 m² ja rakennusoikeutta 350 k-m². Alueen rakentamistehokkuus on 0,04.
- Lähivirkistysalueita (VL) on pinta-alaltaan 33.284 m², joka on noin 20,08% kaavoitettavan alueen pinta-alasta.
- Uimaranta-alue (VV) on pinta-alaltaan 3.388 m², joka on noin 2,04% kaavoitettavan alueen pinta-alasta.
- Vesialuetta (W) on pinta-alaltaan 44.686 m², joka on noin 26,96% kaavoitettavasta alueen pinta-alasta.
- Katualueita on pinta-alaltaan 6.163 m², joka on noin 3.72% kaavoitettavasta alueen pinta-alasta.
- Yleistä tiealuetta (LT) on pinta-alaltaan 5.491 m².
- Yleistä paikoitusaluetta (LPA) on pinta-alaltaan 646 m².
- Venesatama alueen (LPV) on pinta-alaltaan 2.229 m².

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu lähinnä kirkonkylän taajaman monipuolisiin palveluihin. Suunnittelualueella Nilimellan alueella on olemassa olevaa ravintola- ja majoitustoimintaa, jotka tukevat keskustaajaman toimintoja. Kaavaratkaisu mahdollistaa majoitustoiminnan kasvattamisen joka tukee olemassa olevaa palvelutoimintaa Nilimellan alueella ja keskustaajaman alueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaavoituksessa huomioidaan asumisviihtyisyys ja hyvät harrastus sekä liikunta mahdollisuudet.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimpana vaikutuksena voidaan pitää alueen rakentumisen myötä muutokset taajamakuussa ja liikenteen lisääntyminen alueella. Vaikutukset on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvarisikien hallinta varmistetaan muutoin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p> <p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Tulvakorkeusrajat ohjaavat kaavaratkaisua. Rakennuspaikat on osoitettu siten, että tulvan vaaraa ei ole tai alavat maat pengerretään osittain kahden rakennusalan osalta.</p> <p>Meluisille rakennuspaikoille on osoitettu melumääräykset.</p> <p>Lisätään taajamassa pientalo asumiseen varattavien rakennuspaikkojen määrää tiivistämällä yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Asuinalue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jolloin kunnallistekniset valmiudet ovat jo olemassa ja hyvät liikenneyhteydet saavutettavissa. Puistopolku parantaa kevyenliikenteen mahdollisuuksia sekä parantaa lähivirkistäytymistä.</p>

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

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

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

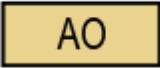





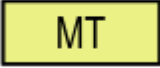
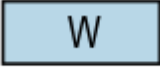





Kirkonkylän osayleiskaavassa alueet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä leirintä alueeksi (RL). Lisäksi alueelle kohdistuu merkinnät: uusi ulkoilureitti sekä sk-2 rajauksella kyläkuvallisesti arvokas alue. Lisäksi alueelle on osoitettu kohdemerkinnät uimaranta ja venevalkama.


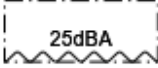

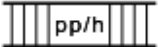

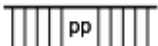
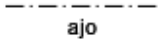
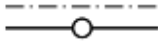
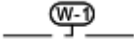
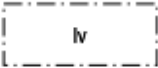
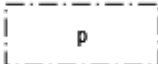
Asemakaavassa alueelle osoitetaan pientalovaltaisia asuinkortteleita ja näiden ympärillä ja ranta-alueelle osoitetaan lähivirkistysalueita (VL) sekä ulkoilureitti. Yleiskaavassa osoitettu leirintäalueelle alue (RL) varattu alue osoitetaan paremmin toiminnan mukaiseksi matkailupalveluiden kortteliksi (RM). Rantaan osoitetaan veneenlaskupaikka ja uimaranta.

Laadittava asemakaavan muutos on Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja kaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavan ohjausvaikutusta.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkintöjen selitys määräyksineen:

	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Uimaranta-alue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Yleisen tien alue.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueen sisällä suluissa oleva luku osoittaa korttelin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Maatalousalue.
	Vesialue.
	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.
806	Korttelin numero.

14	Ohjeellisen tontin numero.
x	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään kaavakartalla osoitetun dBA luvun mukainen.
	Katu ja kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
+177,10	Rakennusalon maanpinnan vähimmäiskorkeusasema N2000 korkeusjärjestelmässä.
	Johtoa varten varattu alueen osa. (jv=jätevesi, z=sähköjohto)
o o o o o o	Ulkoilureitti.
	Rakennettu tai rakennettava vesialue. Aluerajaus on ohjeellinen. Vesistön rakentaminen vaatii ympäristöluvan.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Pysäköimispaikka.

Asemakaavamääräykset:

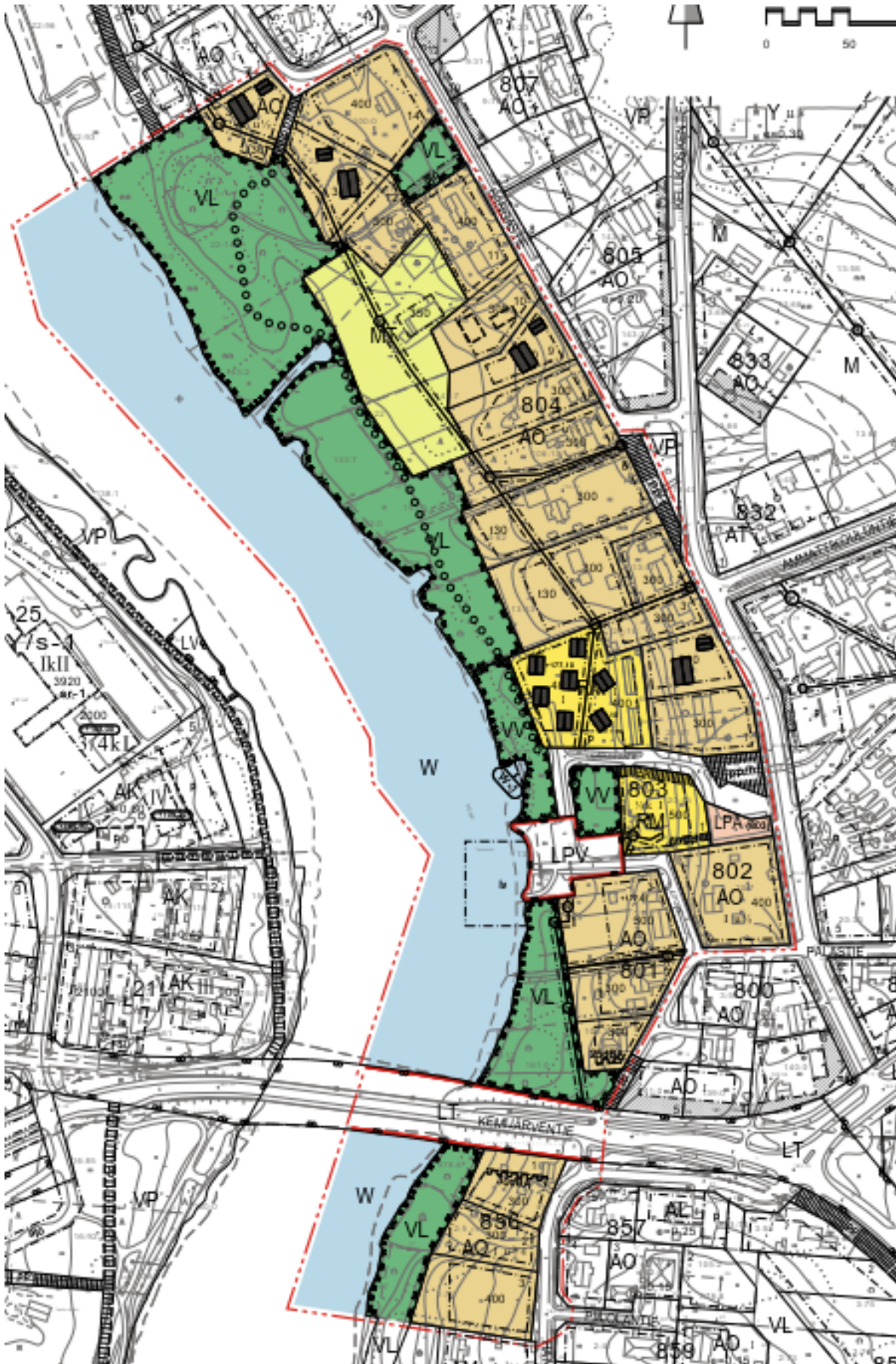
Rakennus on rakennettava vähintään 4 m päähän viereisen rakennuspaikan rajasta. AO tonteille saa rakentaa yhden päärakennuksen lisäksi enintään kolme talousrakennusta. Rakennusten ulkomateriaalien ja värien tulee olla pääpiirteiltään korttelialueittain yhtenäisiä. Kattokaltevuuuden tulee olla 1:1,5 - 1:8. Kattomuotoina sallitaan harja- tai vastapulpettikatto. AO tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. AO tonteilla on säilytettävä tai jos ei se ei ole mahdollista, istutettava puita tai pensaita niin, että niitä on vähintään yksi tontin pinta-alan 100 m² kohti. Autopaikkoja on rakennettava AO-alueella vähintään 2ap/asunto. RM-alueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1ap/50 toteutettavaa kerrosalaneliometriä kohti. RM-alueelle saa rakentaa ravintola- ja majoituspalvelu rakennuksia. Rakennukset on liitettävä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikkojen hulevedet tulee imeyttää rakennuspaikoilla tai hulevedet voidaan ohjata avo-ojien kautta lähivirkistysalueella oleviin hulevesien käsittely-/imeytysalueille. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma. Alin sallittu rakennuspaikan maanpinnan korkeusasema on +176,97 - +177,25m N2000. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100), eli vähintään tasolle +177,47 - +177,75m N2000, elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan Nilimellan rantaan uusi tie yhteys nimeltään uimaranantie. Kyseinen tie toteutetaan paikoitusalueineen erillisen tiesuunnitelman mukaan, joka käsitellään nähtävillä oloineen ja päätöksineen omana kokonaisuutena.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteutusta havainnollistava suunnitelma



Kuva 23. Havainnekuva kaavan mahdollistamasta rakentamisesta

6.2 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Sodankylässä 16.1.2023

Ville Mäkitalo
Kaavoittaja

SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	758 Sodankylä	Täyttämispvm	31.01.2023
Kaavan nimi	Kirkonkylän asemakaavan muutos, Poikkijoen ranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	758AS405SO027
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,5759	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	16,5759

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	16,5759	100,0	8740	0,05		
A yhteensä	5,4621	33,0	7090	0,13		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,6672	22,1				
R yhteensä	0,7224	4,4	1300	0,18		
L yhteensä	1,4529	8,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8027	4,8	350	0,04		
W yhteensä	4,4686	27,0				

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	16,5759	100,0	8740	0,05		
A yhteensä	5,4621	33,0	7090	0,13		
AO	5,4621	100,0	7090	0,13		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,6672	22,1				
VL	3,3284	90,8				
VV	0,3388	9,2				
R yhteensä	0,7224	4,4	1300	0,18		
RM	0,7224	100,0	1300	0,18		
L yhteensä	1,4529	8,8				
LPV	0,2229	15,3				
Kadut	0,4537	31,2				
Kev.liik.kadut	0,1626	11,2				
LT	0,5491	37,8				
LPA	0,0646	4,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8027	4,8	350	0,04		
MT	0,8027	100,0	350	0,04		
W yhteensä	4,4686	27,0				
W	4,4686	100,0				

Lausunnot ja Mielipiteet sekä niiden vastineet osallistumis- ja arvionti-suunnitelmaan

Mielipiteet pyydetty vireille kuulutuksen yhteydessä. Kiinteistön omistajat ovat saaneet esittää kaavoitustoiveet kirjallisesti koskien oman kiinteistö kaavoitusta.

Mielipide:

Kiinteistön 758-405-2-74 omistajat

Kaavoituksen yhteydessä tulisi olemassa olevasta kaavasta poistaa rakentamaton kevyenliikenteen väylä korttelin 856 rannanpuolelta ja korttelien 856 ja 858 välistä.

Vastine:

Huomioidaan kaavassa.

Mielipide:

Kiinteistöjen 758-405-20-1, 758-405-20-41 ja 758-405-20-43 omistajat

Korttelin 803 laajentaminen etelään päin.

Tonttijaon muuttaminen korttelissa 803 sekä rakennusoikeuden tarkastelu.

Ranta-alueelle ei saa kaavoittaa korkeaa 2 kerroksista majoitusrakentamisen tonttia.

Korttelin 803 osoitteisto tulee päivittää.

Vastine:

Huomioidaan kaavoituksessa

Mielipide:

Kiinteistöjen 758-405-20-1, 758-405-20-41, 758-405-20-43, 758-405-13-62, 758-405-13-75, 758-405-9-1-L1, 758-405-106-3, 758-405-9-1, 758-405-9-16, 758-405-3-9, 758-405-106-10, 758-405-20-10, 758-405-2-68, 758-405-3-49 omistajat

Kiinteistöjen omistajat vaativat rakentamattoman kevyenliikenteen väylän poistamista Kitisen rannasta olemassa olevasta kaavasta.

Kiinteistön omistajat vastustavat Nilimellan ranta-alueelle majoitusrakennusten kaavoittamista kortteliin 803.

Lisäksi kiinteistön omistajat esittävät Piitsipubin kulun kaavallista tarkastelua niin että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asuinkiinteistöille.

Venevalkamaa ja uimarantaa tulisi laajentaa ja kehittää lapsiystävälliseksi, sekä rantaan tulisi lisätä leikkikenttä ja kuntoilulaitteita.

Vastine:

Kevyenliikenteen reitti poistetaan ja korvataan kevyempi rakenteisella ulkoilureitillä yleiskaa-
van ohjauksen mukaisesti. Korttelin 801 ja Kitisen välinen kevyenliikenteen varaus poistetaan kokonaan.

Korttelille 803 majoitusrakentaminen osoitetaan vaikutusten arviointien perusteella ja yleiskaa-
van ohjaukseen perustuen.

Kulkuyhteys Nilimellan alueelle pyritään kaavoituksella ratkaisemaan niin että haitta vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset.

Venevalkama ja uimaranta aluevaraukset osoitetaan asemakaavaan, sekä niille kulkuyhteys ja paikoitusalue osoitetaan kaavallisesti.

Olemassa olevassa asemakaavassa rantaan on sijoitettu kevyenliikenteen väylä. Kevyempi rakenteisen rantareitin sijoittaminen lähemmäs rantaa vähentää kiinteistöille kohdistuvaa haittaa verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Rantareitti on osoitettu yleiskaavassa, jonka ohjausvaikutuksen mukaisesti asemakaava muutosta laaditaan.

Suullinen mielipide:

Kiinteistön 758-405-20-7

Kiinteistön rakentamiskorkeus tulee muuttua kahteen kerrokseen. Läheisen kiinteistön ravintolatoiminnasta aiheutuva melu ja liikennejärjestelyt sekä siitä koitua melu tulee ottaa huomioon kaavoituksessa. Majoitustoimintaa ravintolatoiminnan yhteyteen ei tule sallia. Rantareittiä ei tule kaavoittaa / rakentaa.

Vastine:

758-405-20-7 rakentamiskorkeus selvityksien mukaan voi olla ainoastaan 1½ kerroksista. Liikennejärjestelyt alueella tullaan huomioimaan kaavoituksessa. Ravintolatoiminnan melu käsitellään ravintolatoiminnan luvituksessa.

Olemassa olevassa asemakaavassa rantaan on sijoitettu kevyenliikenteen väylä. Kevyempi rakenteisen rantareitin sijoittaminen lähemmäs rantaa vähentää kiinteistöille kohdistuvaa haittaa verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Rantareitti on osoitettu yleiskaavassa, jonka ohjausvaikutuksen mukaisesti asemakaava muutosta laaditaan.

Suullinen mielipide:

Kiinteistön 758-405-143-7

Kiinteistön asuinrakentamisen tontti tulee esittää kaavassa viereisen tontin kanssa samalle talle, jotta tontin pinta-ala kasvaisi rakentamiskelpoiseksi. Rantareittiä ei tule toteuttaa tai kaavoittaa tai jos kaavoitetaan niin lunastetulle kiinteistön osalle.

Vastine:

758-405-143-7 tonttia laajennetaan esitetyn mukaan. Rantareitti osoitetaan jo aiemmin lunastetulle kiinteistölle.