

Asemakaavaselostus

Luosto

Luoston asemakaavan muutos, Kortteli 87

Kaavatunnus: 758AS425LU011



Sodankylän kunta

Elinvoimapalvelut

PL 60, 99601 Sodankylä

Puh. 0400 618 870

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

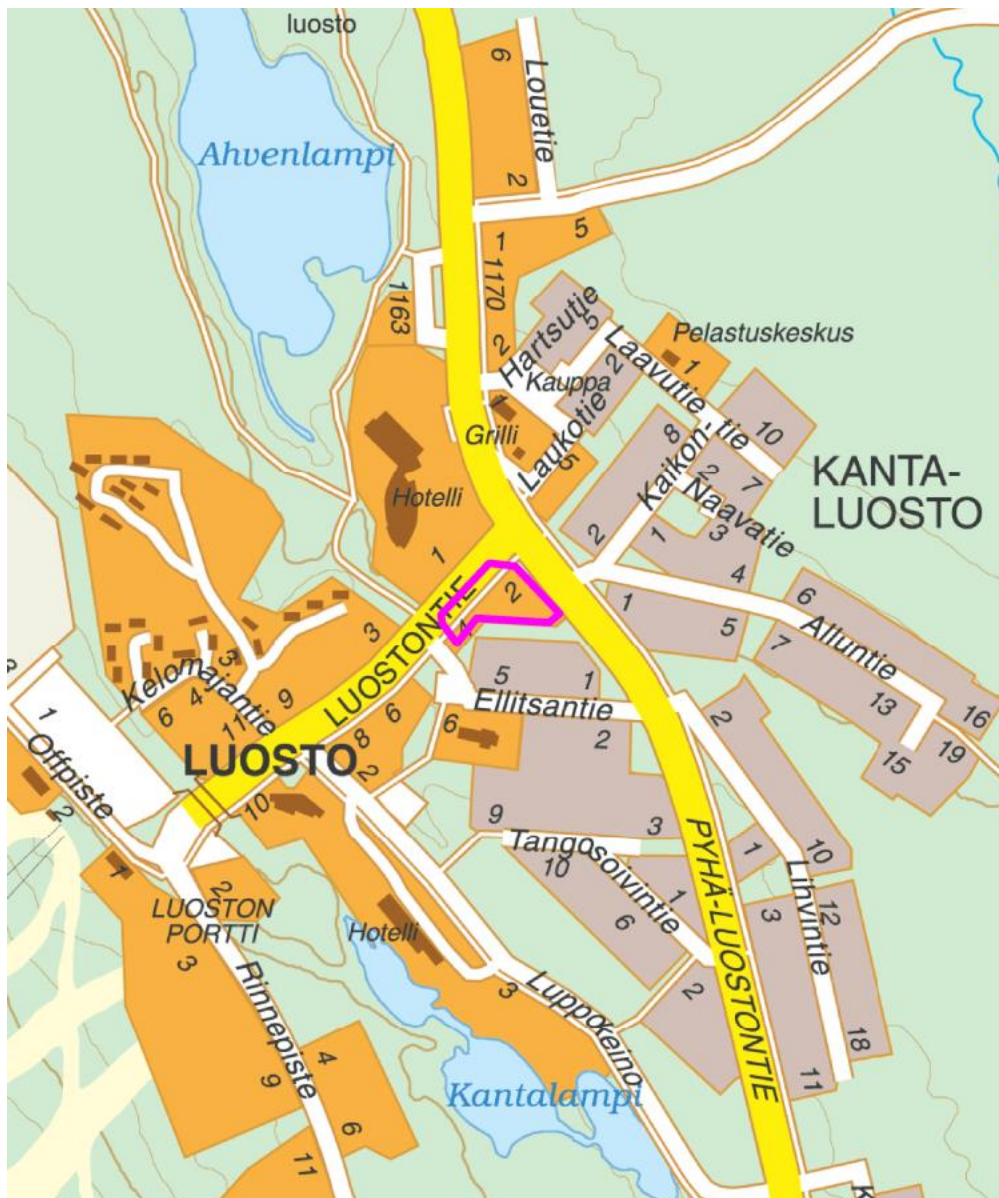
1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alueen nimi	LUOSTON ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS425LU011
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Luosto
Muutoskorttelit	87
Kaavan nimi	Luoston asemakaavan muutos, Kortteli 87
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta, Elinvoimapalvelut
Yhteystiedot	Sodankylän kunta Jäämerentie 1 PL 60 99601 Sodankylä Puh. 0400 618 870

Kunnanhallitus	27.9.2021 § 411
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	2.9.2022
Luonnos nähtävillä	5.12.2022 – 9.1.2023
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Luoston keskustassa.



Kuvio 1. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Luoston asemakaavan muutos, Kortteli 87**. Kaavan tarkoituksena on muuttaa tonttijakoa korttelissa 40 niin että tontti 1 jaetaan toteutuneen rakennushankkeen mukaan kahtia. Rakennusoikeutta lasketaan yhteensä 1400 k-m²:stä 1150 k-m²:iin eli yhteensä 250 k-m²:ää. Tontille 2 tulisi osoittaa ajoyhteys tontin 1 kautta.

1.4 Sisällysluettelo

Asemakaavaselostus	0
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	2
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Maanomistus	5
3.1.3 Luonnonympäristö	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	7
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.5.1 Luonnosvaiheen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	14
4.6 Ympäristön häiriötekijät	17
4.7 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Kaavan vaikutukset	18

5.3.1	Vaikutukset.....	18
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	18
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	19
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	19
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.5	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	21
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	21
6.2	Toteutuksen seuranta	21

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on tullut vireille maanomistajien esityksestä. Maanomistajien tavoitteena on ratkaista korttelin 87 sisäinen liikenne, rakennusoikeuden jakautuminen ja tontti jako.

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 27.9.2022 § 411. Vireille tulosta kuulutettiin 2.9.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.9.2022 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.12.2022 – 9.1.2023 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa kortteli 87 rakennuspaikka jaetaan kahteen osaan. Rakennuspaikan 1 rakennusoikeus on 550 kem², rakennuspaikalla 2 rakennusoikeus on 600 kem². Rakennuspaikan 1 kautta osoitetaan ajoyhteys rakennuspaikalle 2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

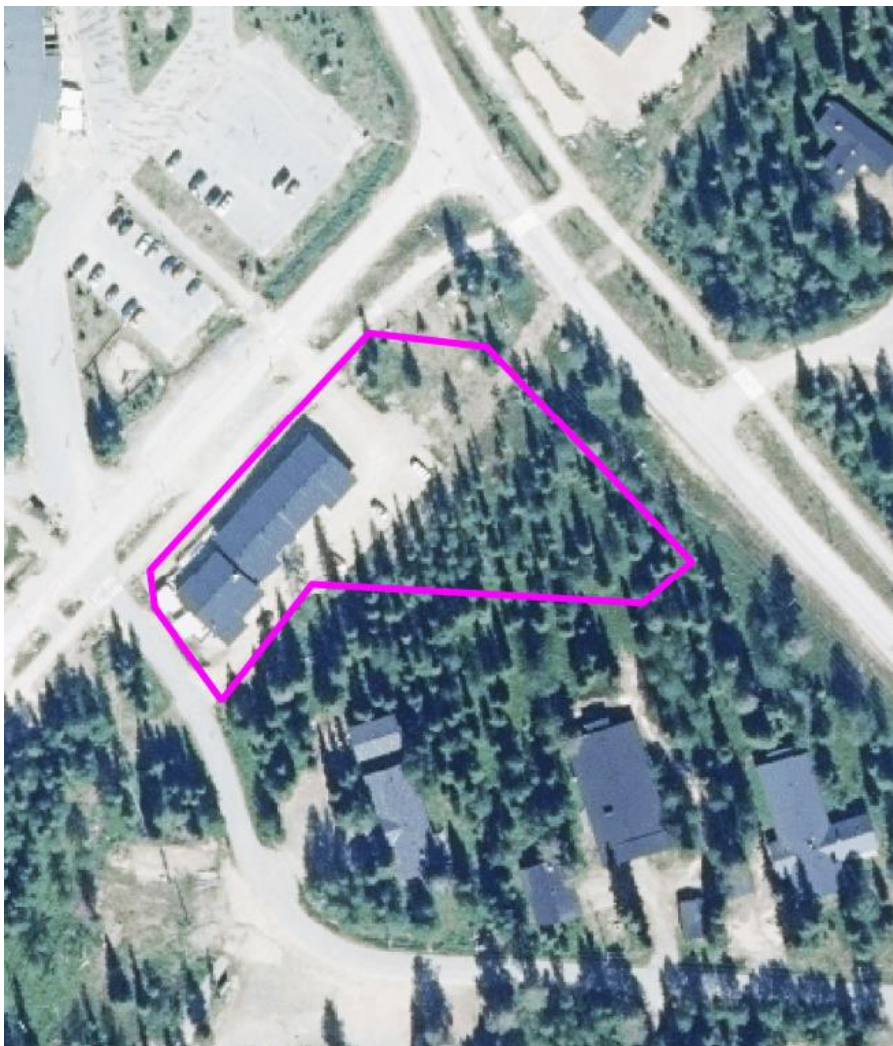
Asemakaava toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

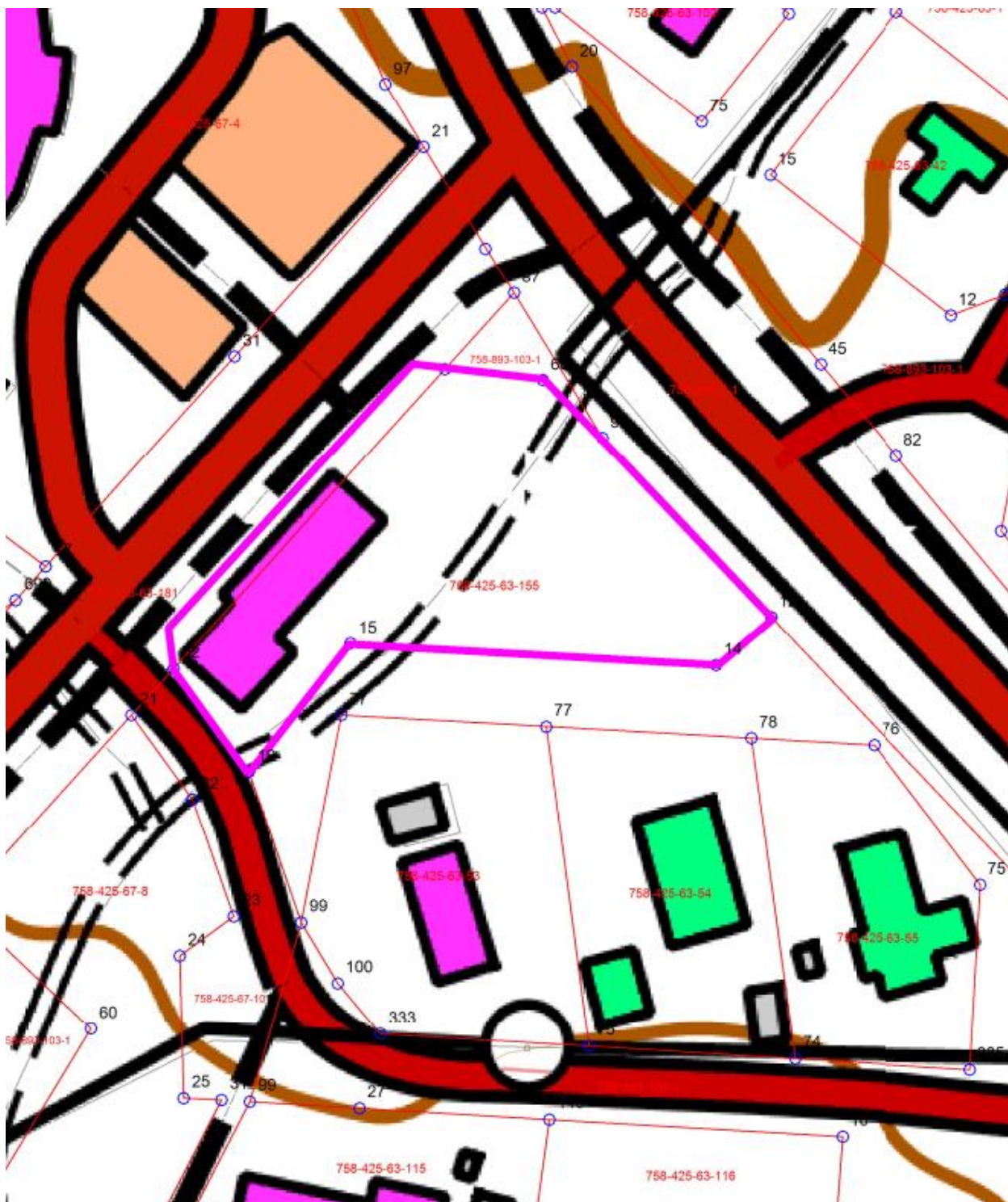
Suunnittelualue sijaitsee Luoston matkailukeskuksessa. Alueella sijaitsee liikekeskus ja kaavassa muodostettava rakennuspaikka 2 on rakentamaton.



Kuvio 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 5/2022.

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on valtion ja kunnan omistuksessa. Alue on osittain vuokrattu rakentuneelta osin.



Kuvio 4. Alueen kiinteistöjaotus (16.5.2022). © Maanmittauslaitos 5/2022.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alue on osittain rakennettua aluetta. Rakentamaton alue on pääosin säilynyt luonnontilaisena. Rakentamattomalla alueella on kuusi ja mänty vallitsevina puulajeina.

Hulevedet- ja pohjavedet sekä tulva

Alueelle ei ole rakennettu hulevesiverkkoa. Hulevedet alueella on johdettu katujen ojen kautta lähivirkistysalueille maahan imeyttäen. Suunnittelualueen korttelien hulevedet imeytetään kiinteistökohtaisilla imeytyskentillä maaperään. Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueella on rakennettuna noin 550kem² liikerakennus. Rakennustyyli on perinteistä puurakentamista. Julkisivun väritys on harmaa sävyinen, joten se sopii honka rakenteisten rakennusten yhteyteen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue sijaitsee Luoston matkailukeskuksessa ja toimii osana Luoston matkailu palveluiden tarjontaa. Kiinteistössä sijaitsee esimerkiksi ravintolatoimintaa.

Liikenne

Suunnittelualueen kokoojakatuna toimii Luostontie



Kuvio 5. Rakennettu rakennuspaikka.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue rajoittuu lähimmillään 50 metrin päähän maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (ma). Rakennettu kulttuuriympäristö on tunnistettu Lapin kulttuuriympäristö ohjelmassa 1997 sekä lapin maakuntakaavassa.

Kuvaus

Luoston matkailukeskuksen vanhin, yhtenäisesti kelohongasta rakentaen toteutettu osa on varhaisimpia Lappiin 1960-luvulta alkaen suuntautuneen toiminnallisen matkailun kohteita. Luoston lomakylä on vanhimpia Metsähallituksen maille toteutettuja Lapin lomakylä.

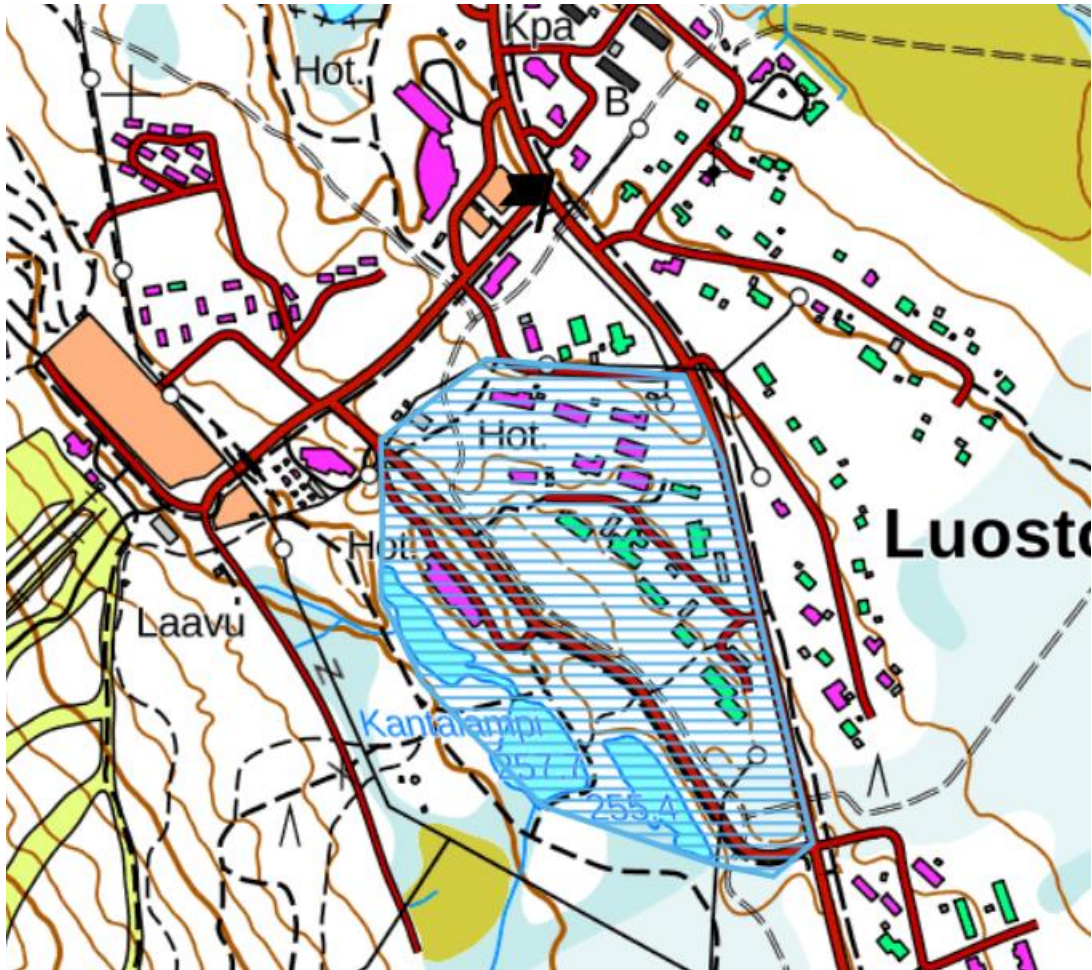
Luoston matkailukeskuksen ydinosa poikkeaa rakennuskannaltaan muista Lapin matkailukeskuksista. Sitä leimaa yhtenäinen, kelohonkainen rakennustyyli joka on toteutettu niin hotelli- kuin lomarakennuskannassakin. Kelorakentaminen perustuu maanomistajana olleen metsähallituksen asettamaan ehtoon kelpuun käytöstä alueelle rakennettavien rakennusten julkisivumateriaalina. Ehtoa on toteutettu kautta linjan jätekatoksia, varastoja ym. piharakenteita myöten.

Historia

Pyhä- ja Luostotunturien alue on ollut tärkeää peuranmetsästys- ja poronhoitoaluetta. Metsänhakuut alueella alkoivat 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa, 1920- ja 1930-luvut olivat suursavottojen aikaa.

Matkailukäyttöön Metsähallituksen hallinnassa oleva Luoston alue otettiin 1960-luvun loppupuolella. Matkailun keskiluokkaistuessa 1960-luvulla alkoi toiminnallinen matkailu, etenkin laskettelusta tuli suosittu talviurheiluharrastus. Lapin laskettelukeskusten rakentaminen alkoi 1960-luvun puolivälissä.

Luoston maanvuokrasopimuksissa edellytettiin rakennuspiirustusten hyväksyttämistä Metsähallituksessa. Aluemetsänhoitaja tarkastutti suunnitelmat Arkkitehtitoimisto Lehmolalla ja hyväksytyiksi tulivat vain kelohongasta rakennetut rakennukset. Ulospäin näkyvät muuraukset tehtiin luonnonkivistä. Luoston alue kaavoitettiin 1983 ja kaavamääräykset edellyttivät edelleen kelohongan ja luonnonkiven tms. materiaalin käyttöä.

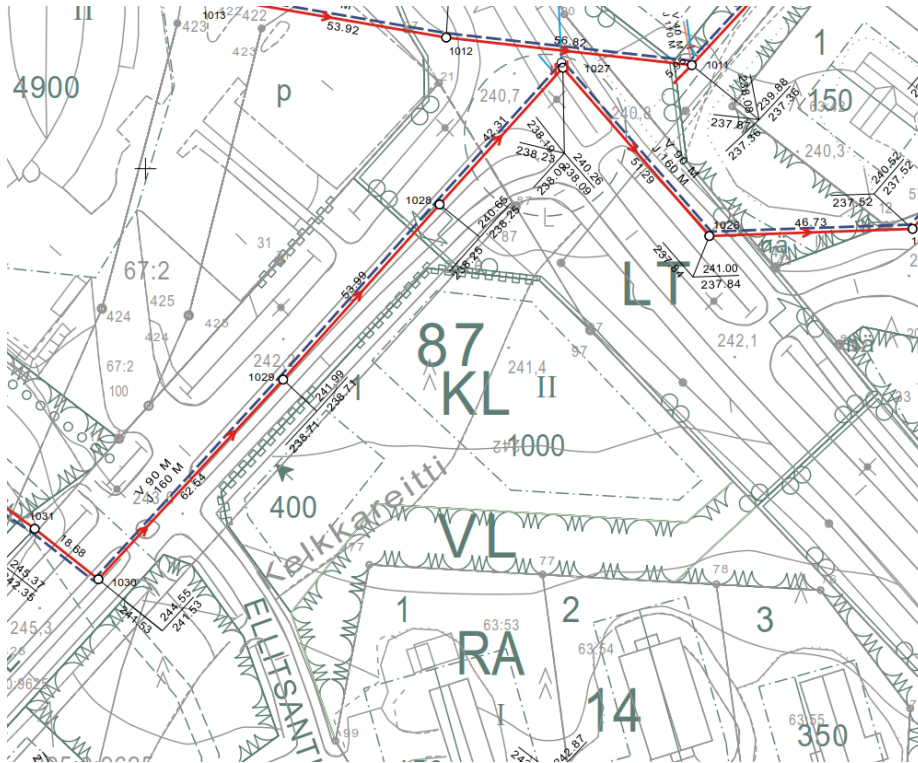


Kuva Museoviraston paikkatieto palvelusta rakennetusta kulttuuriympäristö alueesta Luoston keskustasta.

Korttelin 87 liikekeskus ei ole rakennettu kelosta, joten se poikkeaa läheisistä rakennuksista siltä osin. Pääväritys rakennuksessa on kuitenkin harmaa, joka ei eroa honka rakenteen värisävystä. Nykyisin kelorakentaminen on haastavaa vähäisen kelon saatavuuden vuoksi. Tunnistetun rakennetun kulttuuriympäristön ja korttelin 87 väliin jää lähivirkistysalue sekä korttelin 14 rakennetut lomarakennukset, jotka on rakennettu kelosta.

Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.



Kuvalla esitetty alueen vesi- ja viemäriverkosto

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Liikenne- ja moottorikelkkareitin melu ovat suurimpia suunnittelualueelle kohdistuvia ympäristöhäiriö tekijöitä. Reitillä ja tiestöllä on kuitenkin nopeusrajoituksin hillitty myös ajoneuvoista kohdistuvaa melua ja liikennemäärät ovat hyvin vähäisiä, joten osittain jo olemassa olevalle liikerakentamiselle ei liikenteestä katsota muodostuvan haittaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnallisen alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tulee voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Maakuntakaava

Luosto kuuluu Pohjois-Lapin maakuntakaava-alueeseen, jossa suunnittelualue on osoitettu RM-, AT- ja ma-merkinnöillä sekä rajautuu mv matkailun vetovoima-alueeseen. Pohjois-Lapin maakuntakaavasta on tullut lainvoimainen 28.1.2008.

Pohjoislapin maakuntakaavoitus 2040 on vireillä. Vireillä olevassa Pohjoislapin maakuntakaava ehdotuksessa alue on myös osoitettu matkailupalveluiden alu-

eeksi (RM 1419), at keskuskylämerkinnällä sekä alue on rajattu maV kulttuuriympäristön ja tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue tai kohde.

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kunnanvaltuuston 30.3.2006 hyväksymälle Pyhä-Luoston yleiskaava-alueelle, osa-alue 1 / Luostotunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaavassa on osoitettu aluevarauksina Kaupallisten palveluiden alueeksi (P) ja lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu moottorikelkkailureitti varaus.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.6.2009 kunnanvaltuuston hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu (KL) liikerakentamisen korttelialueeksi.

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 muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet

Luoston asemakaava-alueella Metsähallitus maanomistajana on hakenut asemakaavan muuttamista korttelissa 87. Hakijan tarkoituksena on muuttaa tonttijakoa sekä tarkastella rakennusoikeutta toteutuneen mukaan. Samalla tarkastella tarvittavat ajojohdeydet kortteliin muodostuville tonteille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 27.9.2021 § 411 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.
3. Viranomaiset
 - Kunnanhallitus

- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Lapin liitto
- Museovirasto
- Metsähallitus
- Pelastuslaitos

4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Aukkaita edustavat yhteisöt
- Pyhä-Luoston Vesi Oy
- Tähtikuitu Oy

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 2.9.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.9.2022 lähtien. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.12.2022 – 9.1.2023. Valmisteluaineistosta annettiin 4 lausuntoa ja yksi muistutus, jotka löytyvät liitteenä vastineineen.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx – xx.2022.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan muutoksessa pyydetään valmistelu- ja ehdotusvaiheessa viranomaisilta lausunnot. Kaavahankkeen johdosta ei katsota tarpeelliseksi järjestää MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua. Mikäli kaavoitustyön edetessä tarvetta viranomaisneuvottelulle ilmenee, voidaan se järjestää.

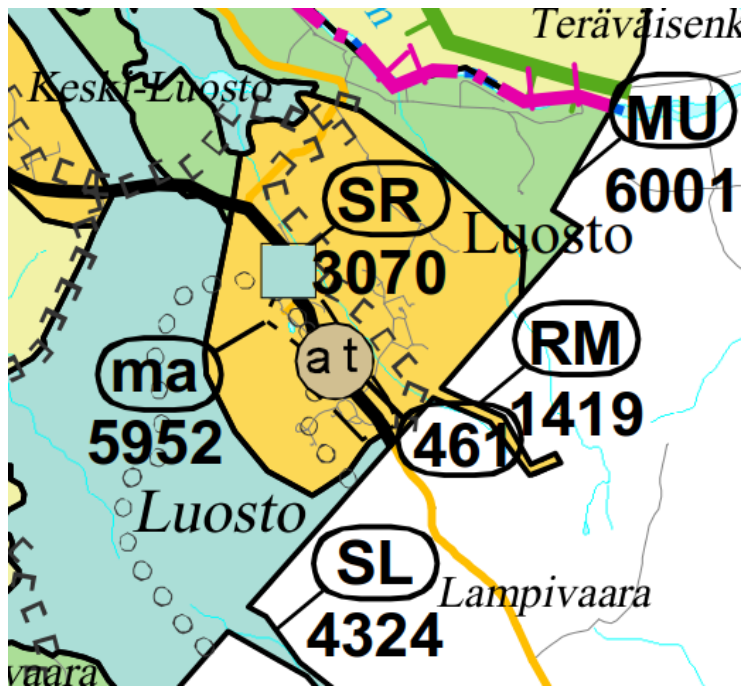
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

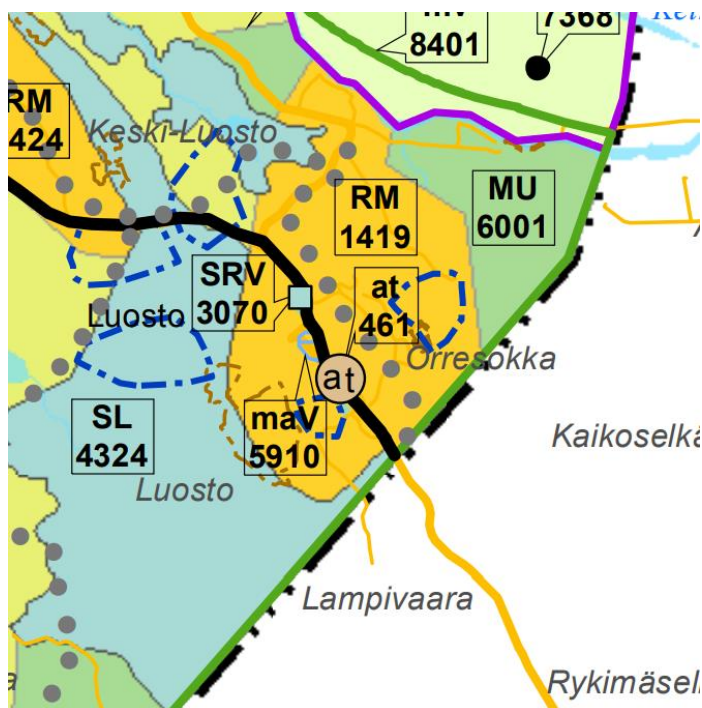
Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinvoimaa ja palveluiden riittävyyttä alueella.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat



Kuvio 7. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta.

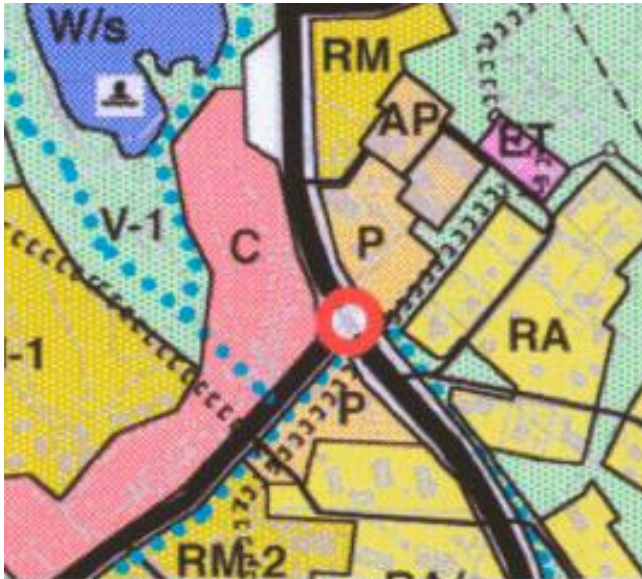
Pohjois-Lapin maankuntakaavassa alue kuuluu matkailupalveluiden alueeseen (RM) sekä maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (ma). Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.



Ote Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040.

Pohjoislapin maakuntakaavoitus on vireillä. Vireillä olevassa Pohjoislapin maakuntakaava ehdotuksessa alue on myös osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM 1419), at keskuskylämerkinnällä sekä alue on rajattu maV kulttuuriympäristön ja tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue tai kohde

Yleiskaavan antamat lähtökohdat



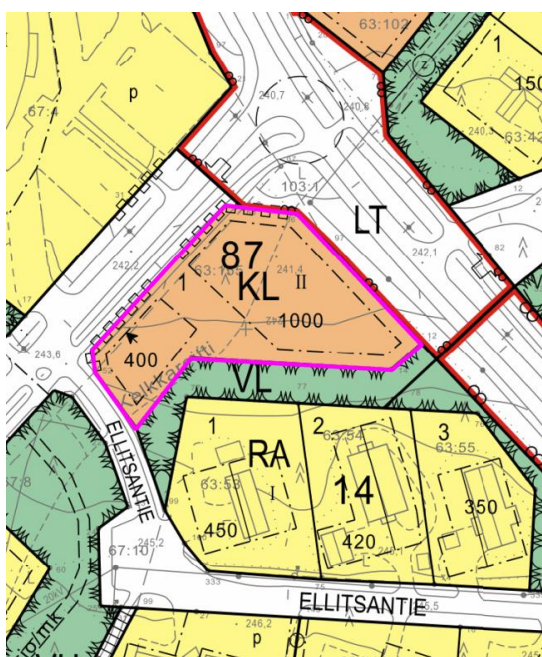
Kuvio 8. Ote Pyhä-Luoston osayleiskaavasta

Pyhä-Luoston osayleiskaavassa alue on varattu kaupallisten palveluiden alueeksi (P). Yleiskaavan mukaan alue varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröiviä alueita palveleville lähipalveluille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Luonnosvaiheen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

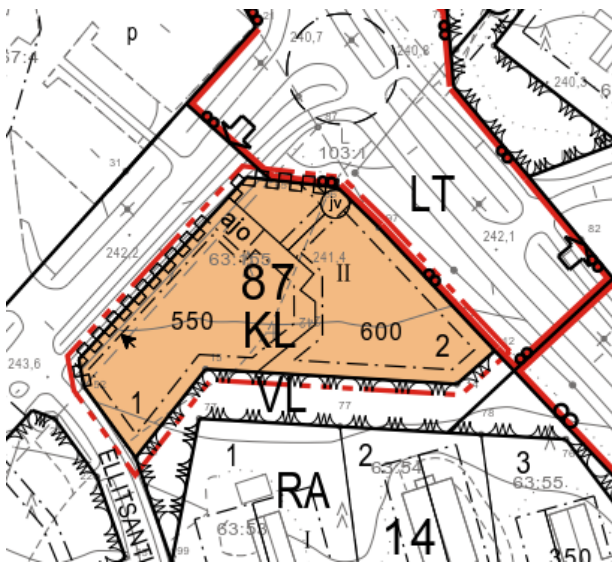
Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Rakennusoikeuden laskeminen ja tonttijaon muutos sekä korttelin sisäisen liikenteen osoittaminen ei aiheuta suuria vaikutuksia.



Kuvio 9. Ote Luoston ajantasa-asemakaavasta.



Kuvio 10. Asemakaavaluonnos 7.4.2022.



Kuvio 11. Asemakaava ehdotus 12.9.2023.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia, koska muutokset kohdistuvat vain rakennuspaikkakohtaisen rakentamisen määrään, joka laskee 250 k-m². Lisäksi kaavassa osoitetaan sisäisesti tonttijako ja ajoysteys, jotka eivät vaikuta yhdyskuntarakenteeseen.

Rakennettu ympäristö

Kaavan mahdollistama rakennuspaikkakohtainen rakentaminen ei poikkea alueen lähistöllä jo olevasta rakennetusta ympäristöstä, joten tuleva mahdollinen rakenta-

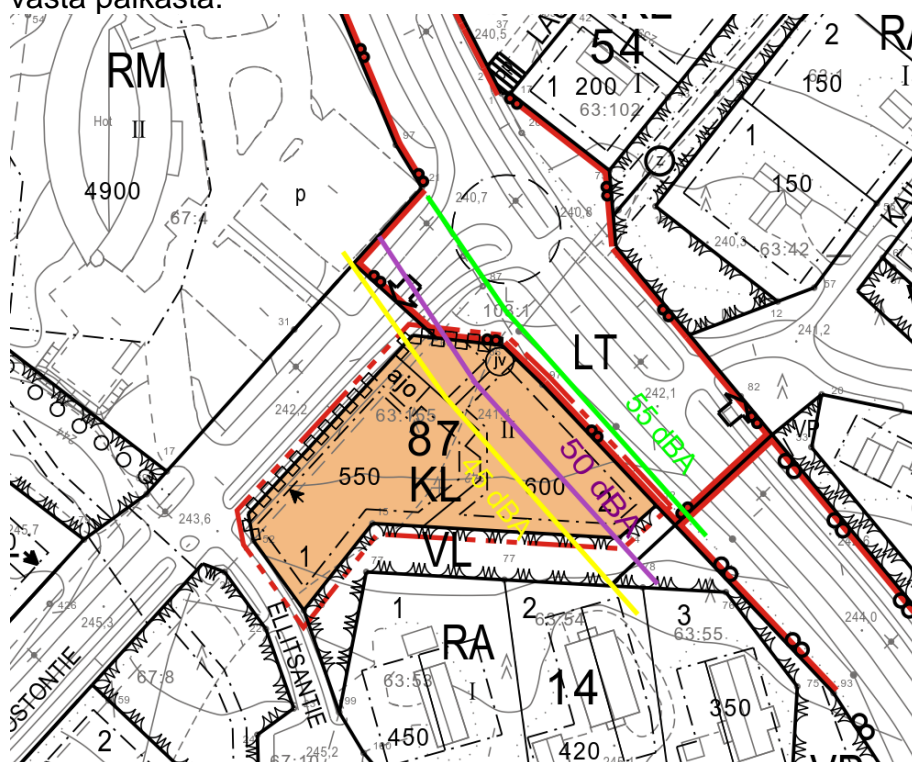
minen ei merkittävästi vaikuta alueen rakennettuun ympäristöön. Rakennetun kulttuuriympäristö kohteen sijoittuminen lähimmillään noin 50 metrin päähän otetaan huomioon julkisivu määräyksissä, kelonharmaana värityksenä, koska kelo sinänsä on nykyisin huonosti saatavana oleva rakennus materiaalina. Vastaavaa harmaata julkisivua on käytetty Luostolla useissa kohteissa kelorakentamisen läheisyydessä, jotta rakentaminen sulautuisi paremmin olemassa olevaan kelorakentamiseen.

Maisema

Rakentamisen pienemmällä tehokkuudella vähentää maisemallisia vaikutuksia sekä lähi-, että kaukomaisemassa.

Melu

Kaava-alueen toteuttaminen ei lisää liikenteen melua verrattuna olemassa olevan kaavaratkaisun toteuttamiseen. Suurin 87 korttelille aiheuttava melu suuntautuu Pyhä-Luostontieltä, jossa keskimääräinen vuorokausiliikenne on 637 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 7%. Nopeusrajoitus tieosuudella on 40 km/h. Suunnittelualue tulkitaan ns. vanhaksi alueeksi, jolloin sovellettavat ohjearvorajat liike- ja toimistorakentamiselle sisätiloissa pidetään 45 dB. Liike- ja toimistorakennuksien käyttö perustuu lähinnä päivisin tapahtuvaan käyttöön, jolloin tieliikenteen osalta päiväajan keskiäänitasot ovat liikenteen jakaumasta johtuen suunnittelua ohjaavat. Alueelle kohdistuvan melun määrän mallintamiseen on käytetty Sakatin yleiskaavaa varten tehtyä mallinosta vastaavalla nopeuksilla ja ajoneuvomäärällä olevasta kohdasta, saman tyyppisessä maastonkohdasta olevasta paikasta.



Laskentojen mukaan nykytilanteessa kortteli alueen Pyhä-Luoston puoleiselle rakennusalueen rajalle keskiäänitasot ovat pääosin päiväajan noin 52 dB tasolla, eli 7dB korkeampi mitä liike- ja toimistorakennusten sisätiloissa sallitaan. Yli 7 dB:n äänitason alenema saadaan rakentaessa aikaiseksi normaalilla rakennusten sei-

näeriste vahvuuksilla sekä ikkuna ja ovi vahvuuksilla, joten asemakaavaan melumääräyksen osoittaminen on merkityksentöntä. Luostontien liikennemäärät ovat huomattavasti vähäisemmät kuin Pyhä-Luostontielle.

Moottorikelkkareitti kulkee lähimmillään rakennusalueen rajasta, 30 metrin päässä. Tontilla sijaitsee olemassa oleva liikerakennus. Moottorikelkkareitin liikennöinti (noin 57 kelkkaa päivässä klo 7-22 lumipeitteisenä aikana, moottorikelkkojen laskenta toteutettu talvella-kevällä 2023) on nykytilanteessa niin vähäistä, että kelkkailun melutuotos alittaa laskennan mukaan 45 dB_LAeq7-22. Julkaisun Moottorikelkkojen melu, Suomen ympäristö 33/2007 mukaan päiväajan keskiäänitasoalueen laajuus 290:llä nopeutta 30 km/h ajavalle kelkalle on noin 30 m kelkkareitin molemmin puolin eli 45dB ohjearvo alittuu, koska liikenne reitillä viisikertaa pienempi verrattuna taulukossa esitettyyn.

Taulukko 14. Ohiajaviiden kelkkojen lukumäärä, jolla 45 dB ylittyy päivällä (klo 7–22).

45 dB	30 km/h	50 km/h	80 km/h	Kiihdytys
15,2 m	105	75	41	10
30 m	290	220	142	40
100 m	3 350 *	2 400 *	1 295	820
200 m	8 500 *	5 800 *	3 180	5 300

* Kelkkojen määrä laskettu 80 km/h nopeudella ajaneiden kelkkojen melutason vaimentumisen perusteella

Taulukko Julkaisu moottorikelkkojen melusta

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

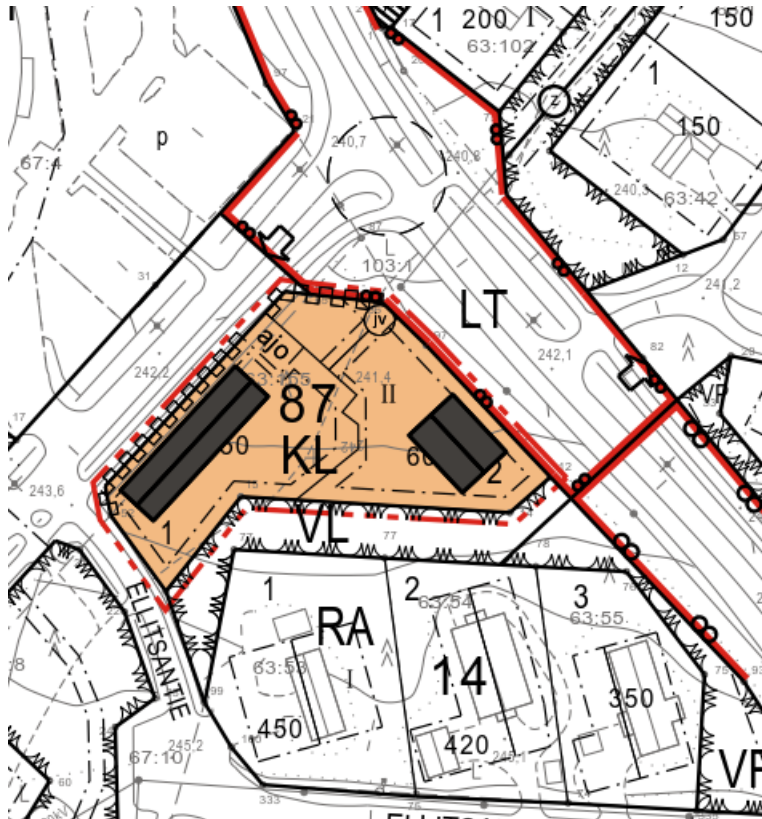
4.7 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 0,4596 ha, josta rakentamiseen osoitettua aluetta on noin 0,4596 ha ja rakennusoikeutta alueella on yhteensä 1.150 kem². Alueen tehokkuus on 0.25



Kuvalla alustava rakennusten massoittelu maksimi rakennusoikeudella

KL

Liikerakentamisen korttelialue

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa tavanomaiseen liikerakentamisen rakennusoikeuden määrän. Kaavassa ei osoiteta ympäristön laatua heikentävää rakentamista tai toimintoja.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Vaikutukset on kuvattu kohdassa 4.5.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaava
---	------------

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Asemakaava tuo paremman mahdollisuuden uuden yritystoiminnan perustamiselle Luoston matkailukeskuksen ytimeen.</p> <p>Liikerakentamisen alue matkailukeskuksen keskustassa täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jolloin kunnallistekniset valmiudet ovat olemassa ja hyvät liikenneyhteydet sijaitsevan alueen välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutos parantaa mahdollisuutta jalkaisin tapahtuvaan liikkumiseen alueella.</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

Laadittava asemakaavan muutos noudattaa yleiskaavan ohjausta. Asemakaava muutos poikkeaa yleiskaavasta osoitetun moottorikelkkailureitin osalta. Reitti on siirretty reittisuunnitelmalla ja –toimituksella kulkemaan kauempaa korttelista 87 alueen tilan puutteen vuoksi.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET :



Liikerakennusten korttelialue.






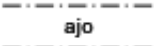
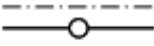

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

	Ohjeellinen tontin raja.
87	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
950	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Julkisivun pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta tai luonnonkiveä. Julkisivun pääasiallisena värinä tulee käyttää kelonharmaata.

Rakennuksissa on käytettävä pääsääntöisesti harjakattoa. Kattokaltevuuden tulee olla 18-33 astetta. Myös kota-muotoinen katto on sallittu, jonka kattokaltevuus tulee olla vähintään 45 ja enintään 60 astetta. Katemateriaalin värin tulee olla musta.

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 maisemoitava ympäristöön sopivaksi.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

KL-alueella autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin kerrosalan 50 m² kohti.

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 maisemoitava ympäristöön sopivaksi.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

Uudisrakennukset on liitettävä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennuspaikkojen hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään rakennuspaikan rakentamattomille alueille. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikka koskeva hulevesisuunnitelma.

Alueen piha-, katu- ja ulkovalaistus on suunnattava alaspäin maata kohden siten, että taivaalle suuntautuvaa hajavaloa muodostuu mahdollisimman vähän. Valojen väriämpötilan on oltava 3500-4500K.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

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 11.9.2023

Ville Mäkitalo
Kaavoittaja

Liite 1 Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	758 Sodankylä	Täyttämispvm	13.09.2023
Kaavan nimi	Luoston asemakaavan muutos, Kortteli 87		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.09.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	758AS425LU011
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4596	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4596

Ranta-asemakaava	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	0,4596	100,0	1150	0,25	0,0000	-250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4596	100,0	1150	0,25	0,0000	-250
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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	0,4596	100,0	1150	0,25	0,0000	-250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4596	100,0	1150	0,25	0,0000	-250
KL	0,4596	100,0	1150	0,25	0,0000	-250
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Lausunnot/Mielipiteet sekä niiden vastineet valmisteluvaiheen kuulemisesta

Metsähallitus

Mielipide:

Korttelin 87 tontin 2 rakennusoikeutta voi pienentää 950 k-m²:stä 600 k-m²:iin.

Vastine / toimenpiteet:

Pienennetään rakennusoikeutta esitetysti.

Lapin Liitto

Lausunto:

Ei lausuttavaa

Vastine / toimenpiteet:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

Maakuntamuseo

Lausunto:

Arkeologia

Suunnittelualue on pääosiltaan rakennettua ja muokattua. Alueen arkeologinen potentiaali on Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan varsin pientä. Alue on lisäksi kuulunut vuoden 2000 Pyhä-Luoston osayleiskaavainventoinnin varsinaisen maastotyön piiriin.

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaselostuksessa on tunnistettu maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä maakuntakaavaehdotuksessa oleva valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaus. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan ole tuotu esille Museoviraston laatimaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön inventointia (RKY), joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. RKY-alue rajautuu lähimmillään noin 50m:n etäisyydelle asemakaavan muutoksen alueesta.

Lapin maakuntamuseo katsoo, että asemakaavaselostuksen rakennetun kulttuuriympäristön kuvausta sekä kaavahankkeen vaikutuksia RKY-alueeseen tulee edellä todetun mukaiselta osin täydentää.

Vastine / toimenpiteet:

Täydennetään kaavaselostukseen rakennetun kulttuuriympäristön kuvausta ja vaikutuksia RKY-alueeseen.

Lapin ELY-keskus

Lausunto:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat suoraan kaavatasoja. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mm. edellytetään, että melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja tulee ehkäistä.

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunniteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, ja selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Kaavaselostusluonnoksessa on todettu, että alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Toisaalta on myös todettu, että liikenne- ja moottorikelkkareitin melu ovat suurimpia suunnittelualueelle kohdistuvia ympäristöhäiriötekijöitä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee tien nro 962 (Pyhä-Luostontie) varrella. Tien nopeusrajoitus on 40 km/h ja keskimääräinen vuorokausiliikenne 637 ajoneuvoa, josta raskasta liikennettä on noin 7 %. Koska esitetty liikerakennusten rakennuspaikka sijaitsee lähellä kohtuullisen vilkasliikenteistä tietä, on liikenteen meluvaikutukset syytä arvioida. Tarvittaessa on annettava meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä. ELY-keskus muistuttaa, että liike- ja toimistohuoneistoissa sisämelu ei saa ylittää päivällä melutasoa 45 dB (keskiäänitaso LAeq).

ELY-keskus toteaa, että alueen läpi kulkee moottorikelkkareitti/-ura, joka on osoitettu myös alueella voimassa olevassa yleiskaavassa. Kaavamuutosluonnoksessa ei tällaista varausta kuitenkaan ole. Moottorikelkkareitti tulee huomioida kaavaehdotusta laadittaessa ottaen huomioon moottorikelkkareitin jatkuvuuden turvaaminen yleiskaavan tarkoittamalla tavalla.

Kaavaselostusluonnoksessa todetaan hieman epäselvästi, että kaavamuutoksella rakennusoikeus nousisi yhteensä 1400 k-m²:ä 1500 k-m²:iin, mistä saa käsityksen, että rakennusoikeus nousisi 1400 k-m², kun se tosiasiallisesti nousee 1400 k-m²:stä 1500 k-m²:iin, eli ainoastaan 100 k-m².

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

Vastine / toimenpiteet:

Lisätään kaava-aineistoon selvitys alueen melusta.

Alueen läpi ei kulje moottorikelkkailureittiä. Moottorikelkkailureitti on siirretty pois suunnittelualueelta reittitoimituksella. Tältä osin yleiskaavassa esitetty moottorikelkkailureitti varaus on vanhentunut. Näin ollen asemakaava kartalle moottorikelkkailureittivarausta ei esitetä.

Tarkennetaan selostukseen epäselvästi esitetty kohta rakennusoikeudesta.

Rovakaira OyLausunto:

Rakennettaessa sähköjohtojen välittömään läheisyyteen on aina oltava yhteydessä verkon omistajaan, jolta saa tarkemmat ohjeet. Välittömällä läheisyydellä tarkoitetaan vaakasuuntaista etäisyyttä mitattuna kaikista rakenteista, joka on kaikilla kaapeleilla alle 3 metriä. Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja.

Vastine / toimenpiteet:

Kirjataan tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.

