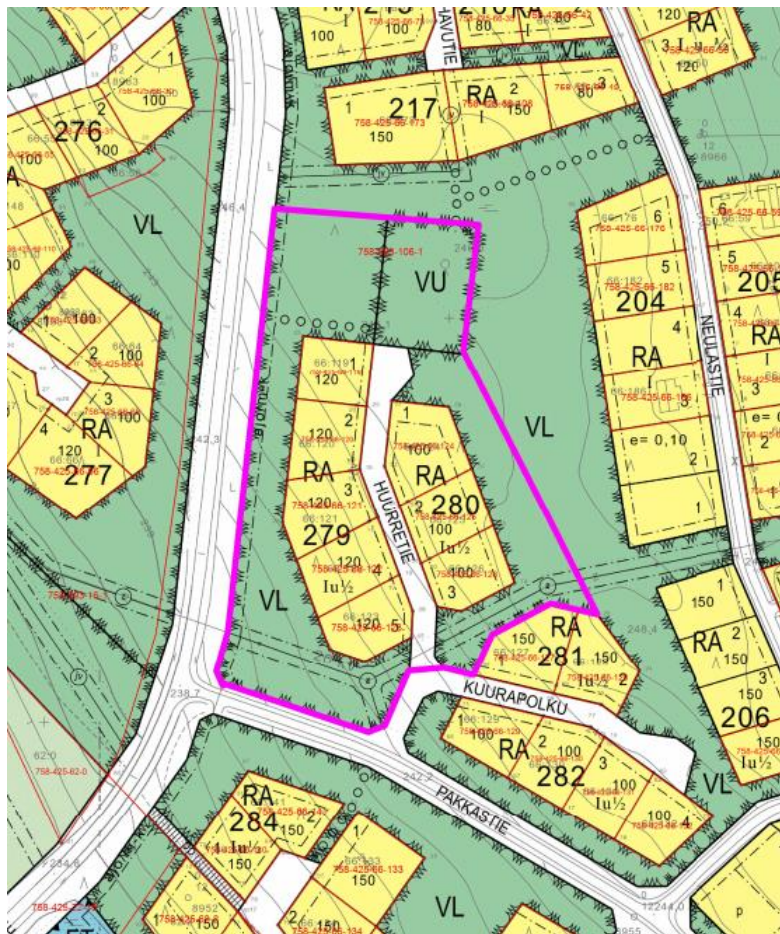


Asemakaavaselostus

Luosto

Luoston asemakaavan muutos, Korttelit 279-280
ja läheiset virkistysalueet

Kaavatunnus: 758AS425OR005



Sodankylän kunta

Elinvoimapalvelut

PL 60, 99601 Sodankylä

Puh. 0400 618 870

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

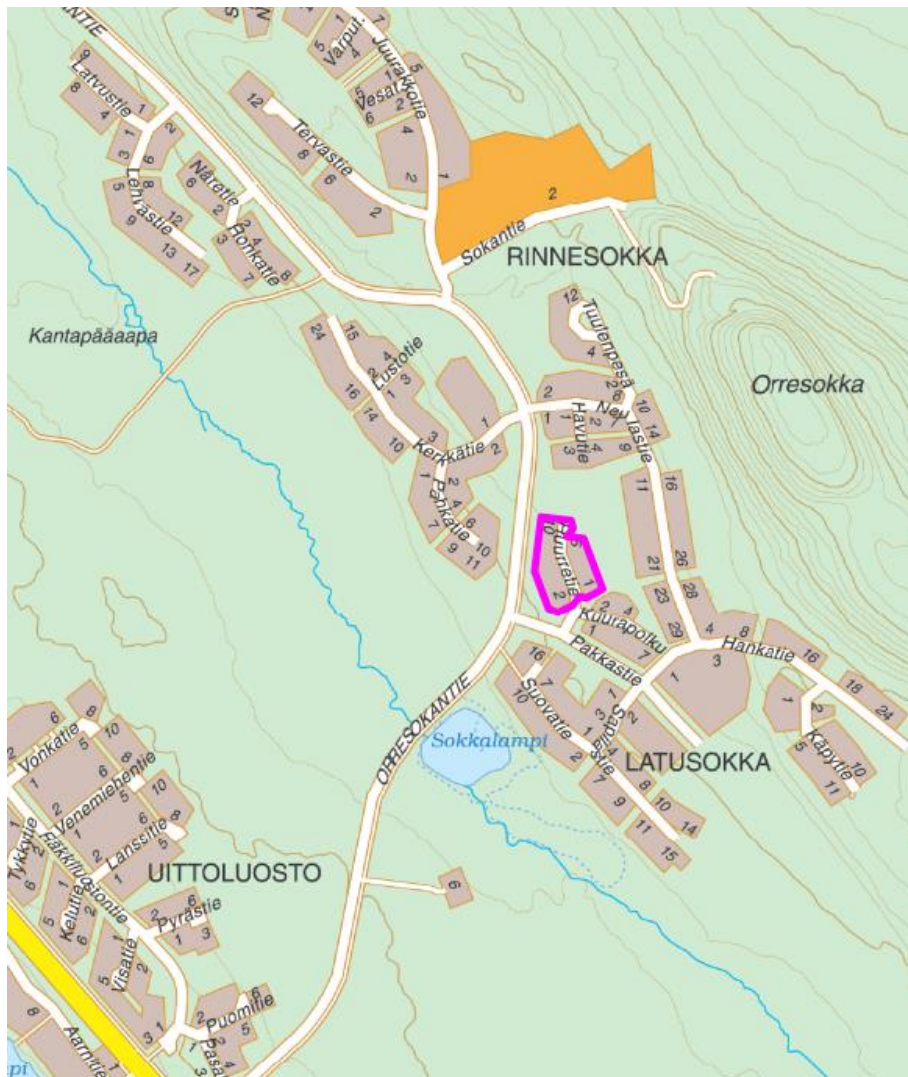
Kaava-alueen nimi	LUOSTON ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS425OR005
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Luosto
Muutoskorttelit	279-280
Kaavan nimi	Luoston asemakaavan muutos, Korttelit 279-280 ja läheiset virkistysalueet
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta, Elinvoimapalvelut

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	
Kunnanvaltuusto	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Luoston Orresokan alueella.



Kuvio 1. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Luoston asemakaavan muutos, Korttelit 279-280 ja läheiset virkistysalueet**. Kaavan tarkoituksena on muuttaa rakentumattomat lomarakennustontit asuinrakennustonteiksi. Lisäksi tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta laajentaa tontteja hieman läheisille puistoalueille, jotta asuinrakentaminen mahdollistuisi paremmin ja lisäksi rakennusoikeutta nostettaisiin normaalin asuinrakentamisen tarpeisiin.

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	5
3.1.2 Maanomistus.....	5
3.1.3 Luonnonympäristö.....	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	6
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet.....	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireilletulo.....	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	10
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1 Luonnosvaiheen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	12
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	15
Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.	15
4.7 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.1.1 Mitoitus.....	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3 Kaavan vaikutukset	16
5.3.1 Vaikutukset.....	16

5.3.2	Kaavan suhde maakuntakaavaan	17
5.3.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	17
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	18
5.5	Nimistö.....	19
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA.....	19
6.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	19
6.2	Toteutuksen seuranta.....	19

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 muuttaa rakentamattomat lomarakennustontit asuinrakennustonteiksi. Lisäksi tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta laajentaa tontteja hieman läheisille puistoalueille.

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

Asemakaava ratkaisu poikkeaa Pyhä-Luosto yleiskaavasta käyttötarkoituksen johdosta. Asemakaava ratkaisussa lomarakennustontit on muutettu erillispientalojen tonteiksi, joiden rakentamiskorkeus on 1u1/2. Rakennustehokkuus on nostettu asuinrakentamiselle riittäväksi 250-300 k-m². Korttelia 279 ja 280 on hieman laajennettu lähivirkistys alueelle, jotta asuinrakentamisen tonteille saadaan riittävästi tilaa rakennusten sekä ulko-oleskelutilojen järjestämiselle.

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 matkailukeskuksen läheisyydessä, Orresokan alueella. Alueelle on rakennettu tiestö ja kunnallistekniikka. Alue muuten rakentamaton.



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

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on valtion omistuksessa.



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

3.1.3 Luonnonympäristö

Alue on rakentamatonta ja sijoittuu Orresokantieltä loivasti Orresokkaa kohden nousvalle mäntykankaalle. Alue on pääosin säilynyt luonnontilaisena katualuetta lukuun ottamatta. Rakentamattomalla alueella on mänty vallitsevana puulajina.

Hulevedet- ja pohjavedet sekä tulva

Alueelle ei ole rakennettu hulevesiverkkoa. Hulevedet alueella on johdettu katujen ojen kautta lähivirkistysalueille maahan imeyttäen. Alueen maaperä on moreenipi-toista ja luonnontilaista puistoalueita on paljon, joten pintavedet saadaan hyvin imeytettyä maastoon. Suunnittelualueen korttelien hulevedet imeytetään kiinteistökohtaisilla imeytyskentillä maaperään.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue sijaitsee Orresokan päällä noin 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Lähimmät rakennukset sijaitsevat Neulas-tien alueella, jotka ovat tyyliltään perinteisiä pelkkahirrestä tehtyjä lomarakennuksia. Suunnittelualueelle on rakennettu valmiiksi tiestö, vesi- ja viemäriverkko sekä sähkölinjat.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue sijaitsee Luoston matkailukeskuksen läheisyydessä Orresokan alueella. Alue tukeutuu Luoston alueen palveluihin. Lähimmät työpaikat sijaitsevat Luoston ja Pyhän sekä Sodankylän kirkonkylän alueella.

Liikenne

Suunnittelualueen kokoojakatuna toimii Pakkastie



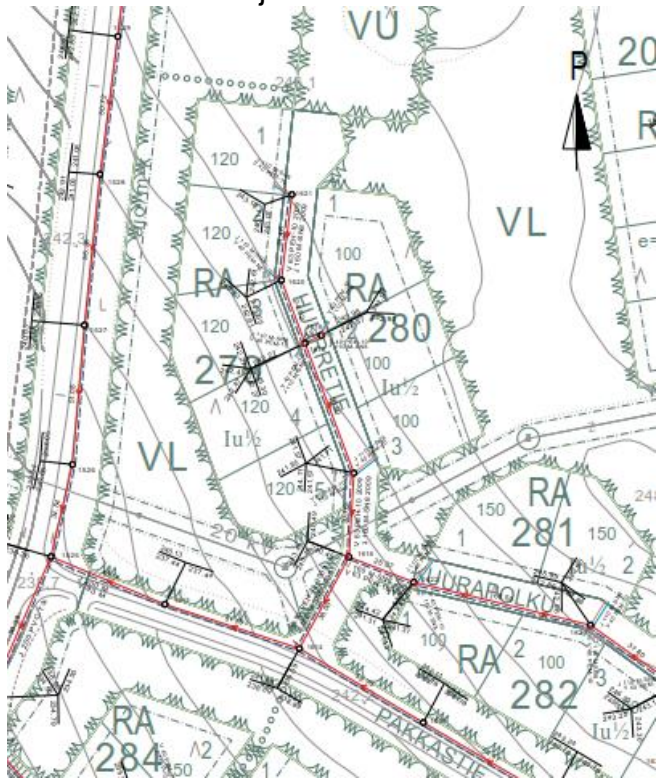
Kuvio 5. Suunnittelu alueelta Pakkastielle liittyminen

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Edellisen kaavoituksen yhteydessä alueella ei ole havaittu muinaismuistokohteita. Alueella ei sijaitse rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita, koska alue on rakentamaton.

Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Lisäksi alueelle tulee 20 kV ilmajohtolinja.



Kuva 8. Vesi- ja viemäriverkosto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Lähin melua aiheuttava kokoojatie on Orresokantie, joka sijaitsee lähimmästä korttelista noin 30 metrin päässä. Orresokantien liikennemäärät ovat kuitenkin vähäisiä. Lähin moottorikelkkareitti sijaitsee noin 170 metrin päässä suunnittelualan kortteleista.

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
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Maakuntakaava

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 28.1.2008) alue kuuluu Matkailupalvelujen alueeseen (RM 1419) sekä matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). (Liitekartta 1)

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

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kunnanvaltuuston 30.3.2006 hyväksymälle Pyhä-Luoston yleiskaava-alueelle, osa-alue 1 / Luostotunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaavassa on osoitettu aluevarauksina Lomarakennusten alueeksi (RA) ja virkistysalueeksi (V).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.4.2008 kunnanvaltuuston hyväksymä asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu (RA) lomarakennusten korttelialueeksi, (VU) urheilu- ja virkistysalueeksi sekä (VL) lähivirkistysalueeksi.

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 kortteleissa 279 ja 280. Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakentumattomat lomarakennustontit asuinrakentamiselle. Asuinrakentamisen tontteja on Luostolla hyvin vähän tarjolla, mutta niistä on ollut kysyntää. Kunnan tavoitteena on lisätä Luoston alueen asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

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

Vireilletulo ilmoitus 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 mielipide, jotka löytyvät vastineraportista.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx – xx.2022.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan muutoksessa pyydetään valmistelu- ja ehdotusvaiheessa viranomaisilta lausunnot. Alustavasti kaavahankkeen johdosta ei katsota tarpeelliseksi järjestää MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua. Mutta mikäli kaavoitustyön edetessä katsotaan tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvottelu, tullaan se järjestämään.

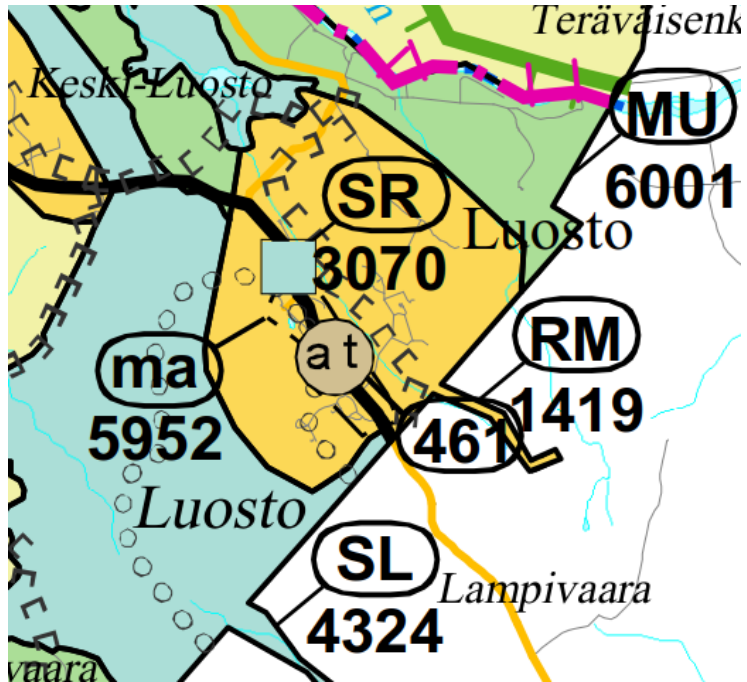
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

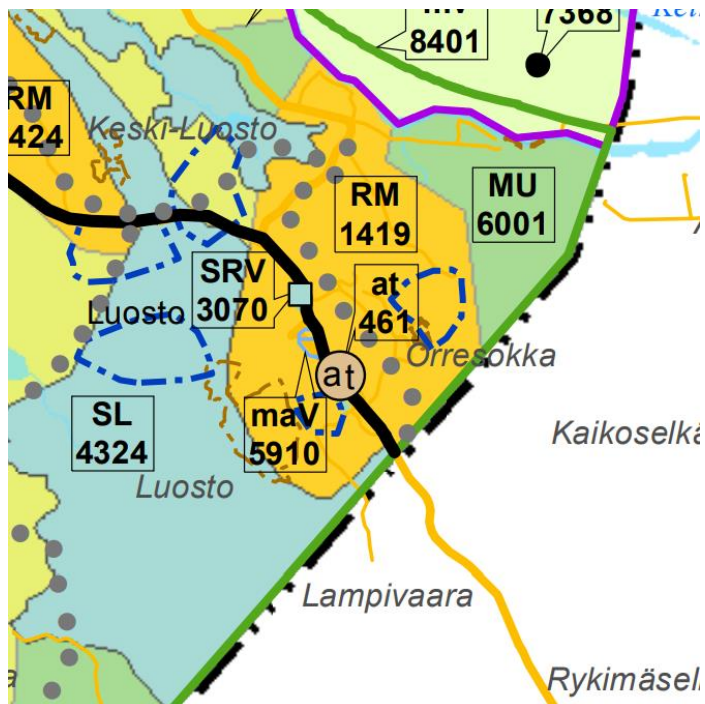
Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinvoimaa järjestämällä alueella riittävästi asuinrakentamiselle suunnattuja tontteja, jolloin samalla alueen yrityksille tulee ympärivuotisesti lisää käyttäjiä.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat



Kuvio 7. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta.

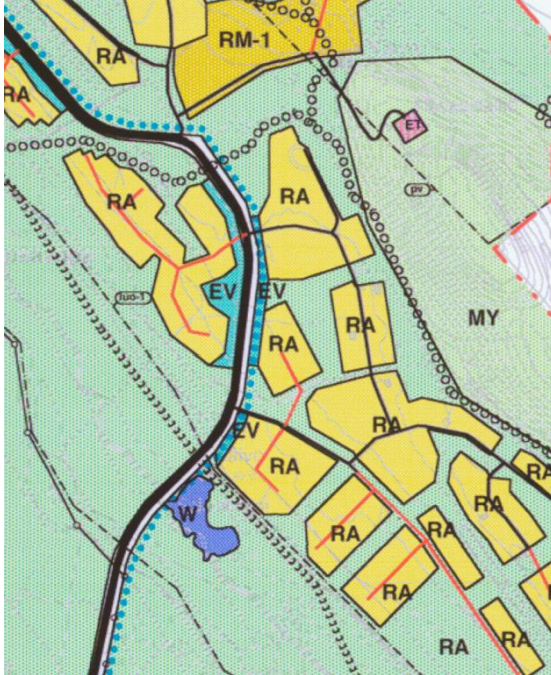
Pohjois-Lapin maankuntakaavassa alue kuuluu matkailupalveluiden alueeseen (RM) sekä maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (ma). Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.



Ote Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040.

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

Yleiskaavan antamat lähtökohdat



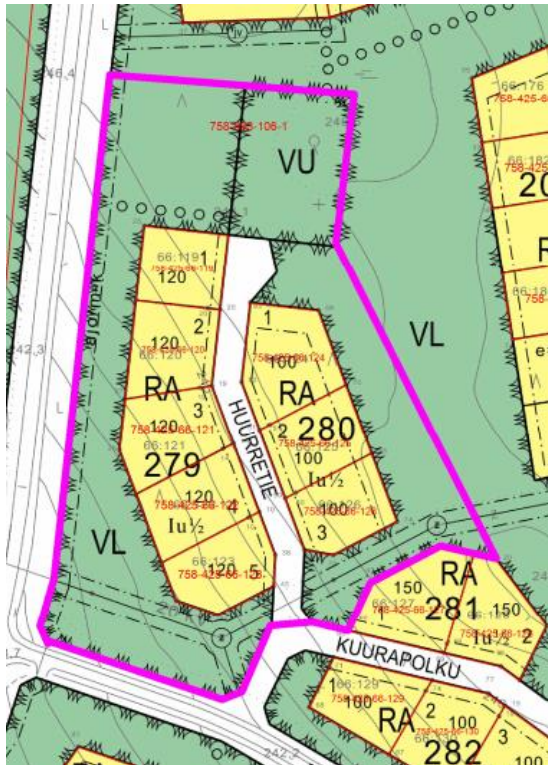
Kuvio 8. Ote Pyhä-Luoston osayleiskaavasta

Pyhä-Luoston osayleiskaavassa alue on varattu lomarakentamiselle (RA).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Luonnosvaiheen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

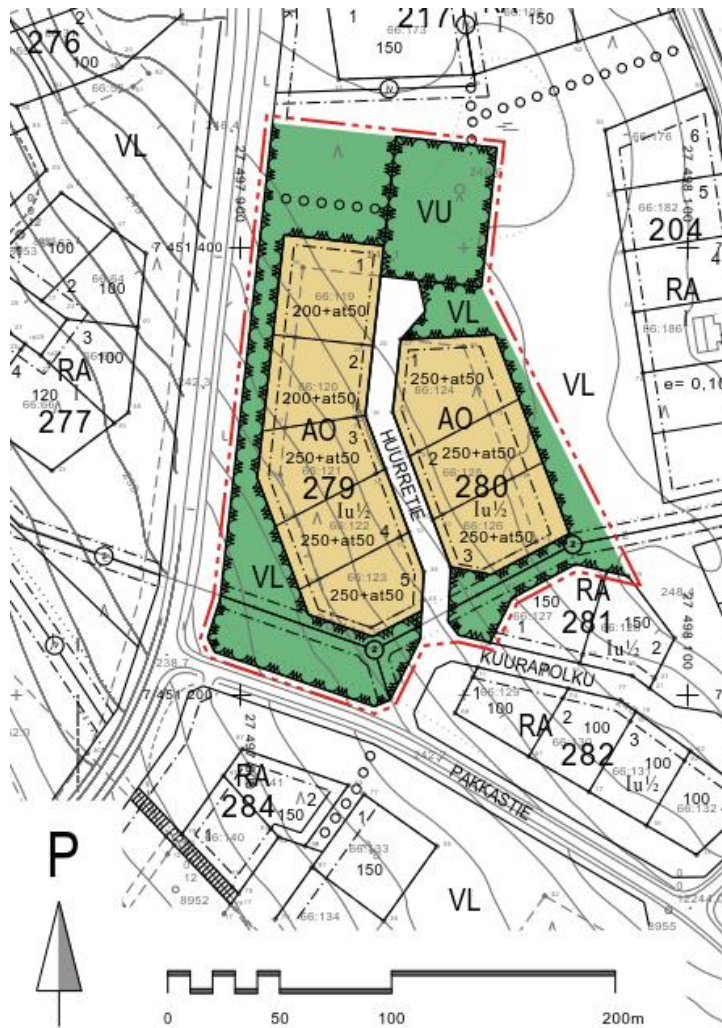
Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Rakennusoi-keuden maltillinen nostaminen tonttien maltillinen laajentaminen virkistysalueelle, ja tonttijaon muutos sekä käyttötarkoituksen muuttaminen ei aiheuta suuria vaikutuksia. Muutettavat korttelit sijaitsevat erillään lomarakennusten kortteleista, joten käyttötarkoituksen muuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta lähimpiin lomarakennus kortteleihin.



Kuvio 9. Ote Luoston ajantasa-asemakaavasta.



Asemakaavaluonnos 7.10.2022.



Asemakaava ehdotus 12.9.2023.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia, koska muutokset kohdistuvat lähinnä käyttötarkoituksen muutokseen ja rakennustehokkuuden nostoon. Käyttötarkoituksena asunrakentaminen sijoittuu muutoksessa hieman erilleen lomarakentamisesta, jolloin yhdyskuntarakenteellisesti käyttötarkoituksen muutos ei ole merkittävä.

Rakennettu ympäristö

Kaavan mahdollistama rakennuspaikkakohtainen rakentaminen ei poikkea juurikaan alueen lähistöllä jo olevasta rakennetusta ympäristöstä, joten tuleva mahdollinen rakentaminen ei merkittävästi vaikuta alueen rakennettuun ympäristöön. Lisäksi muutos alue sijaitsee hieman irrallaan lomarakennuspaikoista niin sanotusti omana alueena, joten asunorakentaminen ei aiheuta haittaa olemassa olevalle lomarakennusten alueille.

Maisema

Rakentamisen suuremmalla tehokkuudella on vain vähäisiä vaikutuksia alueen maisemaan. Lähivirkistysalueiden puusto suojaa lomarakennusten näkyvyyden

sekä lähi-, että kaukomaisemassa. Lisäksi kaavamääräyksillä pyritään vähentämään rakennusten näkyvyyttä maisemassa. Rakentamisen tehokkuus 0.16 on hyvin maltillinen normaalille asuinrakentamiselle.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

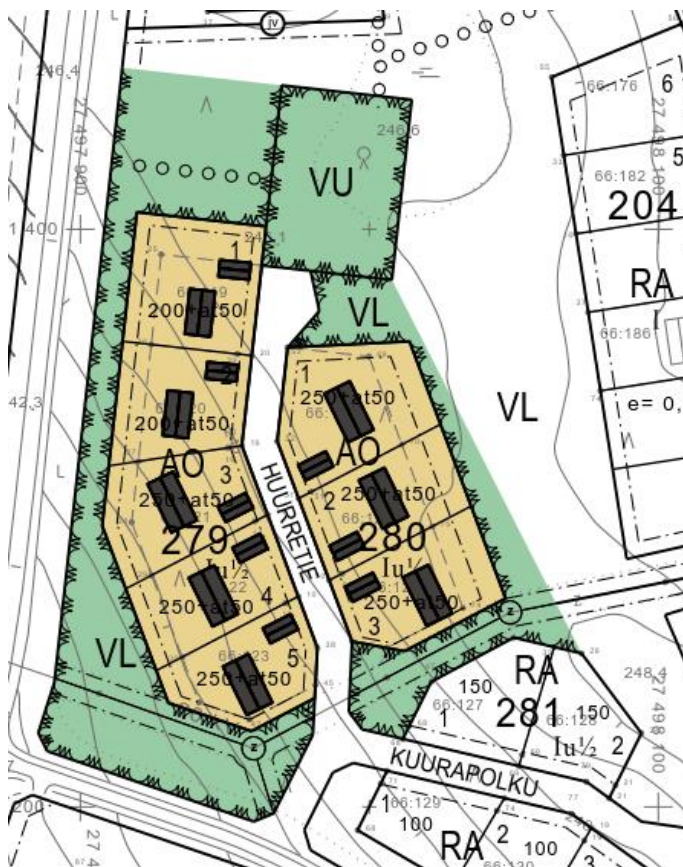
4.7 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 3 ha, josta rakentamiseen osoitettua aluetta on noin 1,4 ha ja rakennusoikeutta alueella on yhteensä 2300 kem². Rakennusalueen tehokkuus on 0.16, josta koko suunnittelualueen tehokkuus 0.08.



Kuvalla alueen alustava rakennusten sijoittelu maksimi rakennusoikeudella.

AO

Erillispientalojen korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisia pientalon asumistarkoituksiin, sekä kaksi erillistä talousrakennusta. Lisäksi tontille saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi kytketyn tai erillisen lämmittämättömän lasikuis-tin, katoksen, joka koko saa olla enintään 10% tontilla toteutettavasta rakennusoi-keudesta. Rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 8 kpl.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa tavanomaiseen asuinrakentami-sen rakennusoikeuden määrän. Kaavassa ei osoiteta ympäristön laatua heikentä-vää rakentamista tai toimintoja. Kaavamääräyksissä määrätään viemäriin liittymi-nen ja hulevesien imeyttämisestä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimpana vaikutuksena voidaan pitää alueen rakentumisen myötä muutok-set taajamakuvarissa ja liikenteen lisääntyminen alueella. 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 väestökehityk-sen edellyttämälle riittävälle ja moni-puoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehi-tykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuu-riympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltu-vien alueiden riittävydestä sekä viher-alueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Lisätään Luoston taajaman pientaloasumi-seen varattavien rakennuspaikkojen mää-rää ja monipuolisuutta uudistamalla toteu-tumatonta kaavaa.</p> <p>Asuinalue täydentää olemassa olevaa yh-dyskuntarakennetta, jolloin kunnallistekni-set valmiudet ovat olemassa ja hyvät lii-kenneyhteydet sijaitsevan alueen välittö-mässä läheisyydessä.</p> <p>Toteutumatonta kaava-alueetta muutta-malla olemassa olevan yhdyskuntatekni-kan yhteyteen jättää taajaman läheisyy-teen laajempia virkistysalueita lomailijoi-den ja asujien käytettäväksi.</p>

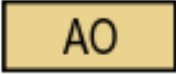






5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

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

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan ja perustelu yleiskaavasta poikkeamiselle

Laadittava asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavassa esitetystä käyttötarkoituksesta. Yleiskaavassa alue on osoitettu lomarakentamiselle kun asemakaava muutoksessa se on tarkoitus muuttaa erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Yhteensä kahdeksan lomarakennus tonttia on asemakaava muutoksessa tarkoitus muuttaa asuinrakentamiselle. Luoston alueella on ollut usean vuoden ajan pulaa asuinrakentamisen tonteista, mutta taas rakentamattomia lomarakennustontteja on runsaasti tarjolla. Paine asuinrakentamisen tarpeeseen on näkynyt myös haluna muuttaa loma-asuinrakennuksia vakituiseen rakentamiseen. Tämän hetkinen etätöiden lisääntyminen on tuonut lisää kysyntää asuinrakennustonteille hyvien virkistysmahdollisuuksien tarjoamien matkailukeskusten yhteyteen. Luoston yleiskaavassa ei ole aikoinaan huomioitu riittävästi varata asuinrakentamisen alueita, joten tältä osin yleiskaava voidaan pitää vanhentuneena. Muutosalueen tontit sijaitsevat erillään omana kokonaisuutena lomarakennusten kortteleihin nähden, joten häiriöt käyttötarkoitusten välillä ovat hyvin pienet. Yhteensä kahdeksan lomarakennustontin muuttaminen asuinrakentamiselle on hyvin pieni ja perusteltu muutos laajan yleiskaavan sisällä.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
279	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin numero.
180+at50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinrakennuksen kerrosalan ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan, jonka lisäksi sallitaan pohja-alaltaan enintään 35m ² autokatos.
lu ¹ / ₂	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Katu ja kadun tai tien nimi.

1. AO-alueella yhdelle tontille saa rakentaa enintään yhden, yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon asumistarkoituksiin, sekä kaksi erillistä talousrakennusta. Lisäksi tontille saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi kytketyn tai erillisen lämmittämättömän lasikuistin, katoksen, joka koko 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, harmaata tai tummanruskeaa puuta tai puuta ja luonnonkiveä ja katemateriaalin mustaa bitumihuopaa tai mustaa saumattua teräspeltiä.

4. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpetti/vastapulpettikattoisia.

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 2ap/asunto.

10. Alueen piha-, katu- ja ulkovalaistus on suunnattava alaspäin maata kohden siten, että taivaalle suuntautuvaa hajavaloa muodostuu mahdollisimman vähän. Valojen värielämpötilan 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 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 12.9.2023

Ville Mäkitalo
Kaavoittaja

Liite1(Seurantalomake)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	758 Sodankylä	Täyttämispvm	04.10.2022
Kaavan nimi	Luoston asemakaavan muutos, Orresokka, korttelit 279-280		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.09.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	758AS425OR005
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,0458	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0458
Maanalaisten tilojen 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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,0458	100,0	2300	0,08	0,0000	1400
A yhteensä	1,4299	46,9	2300	0,16	1,4299	2300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3986	45,9			-0,4043	
R yhteensä					-1,0256	-900
L yhteensä	0,2173	7,1				
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,0458	100,0	2300	0,08	0,0000	1400
A yhteensä	1,4299	46,9	2300	0,16	1,4299	2300
AO	1,4299	100,0	2300	0,16	1,4299	2300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3986	45,9			-0,4043	
VL	1,1142	79,7			-0,4043	
VU	0,2844	20,3				
R yhteensä					-1,0256	-900
RA					-1,0256	-900
L yhteensä	0,2173	7,1				
Kadut	0,2173	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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:

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:

Alueelta ei tunneta luonnonsuojeluasetuksen (1097/160) liitteiden 2 (a) ja 3 (a) koko maassa rauhoitettujen eläin- ja kasvilajien esiintymiä, liitteen 4 uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja tai luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden II ja IV eläin- tai kasvilajien havaintopaikkoja.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaluonnoksessa kaavan nimi on Luoston asemakaavan muutos Orresokka, osa-alue 2; muutos koskee kortteleita 279 ja 280, ja kaavaselostusluonnoksessa kaavan nimi on Luoston asemakaavan muutos, korttelit 279-280 ja läheiset virkistysalueet. Kaavan nimi tulisi esittää kaikissa kaava-asiakirjoissa yhdenmukaisesti.

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

Vastine / toimenpiteet:

Tarkennetaan kaava-asiakirjoissa esitetyn alueen nimet vastaamaan toisia.

Rovakaira Oy

Lausunto:

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.

