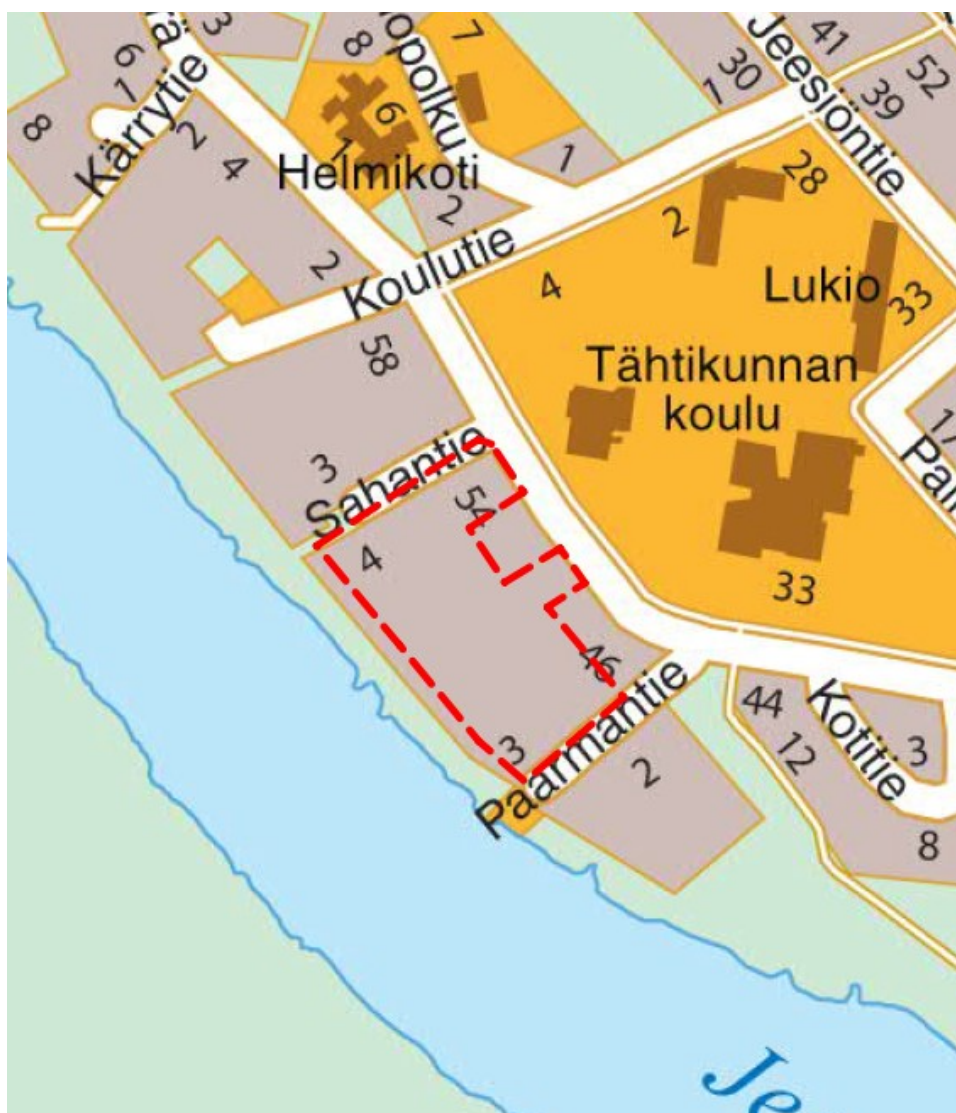


Asemakaavaselostus

Sodankylän kirkonkylä
Kirkonkylän asemakaavan muutos, kortteli 88



Sodankylän kunta

Elinvoimapaalvelut
PL 60, 99601 Sodankylä
Puh. 0400 618 870

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

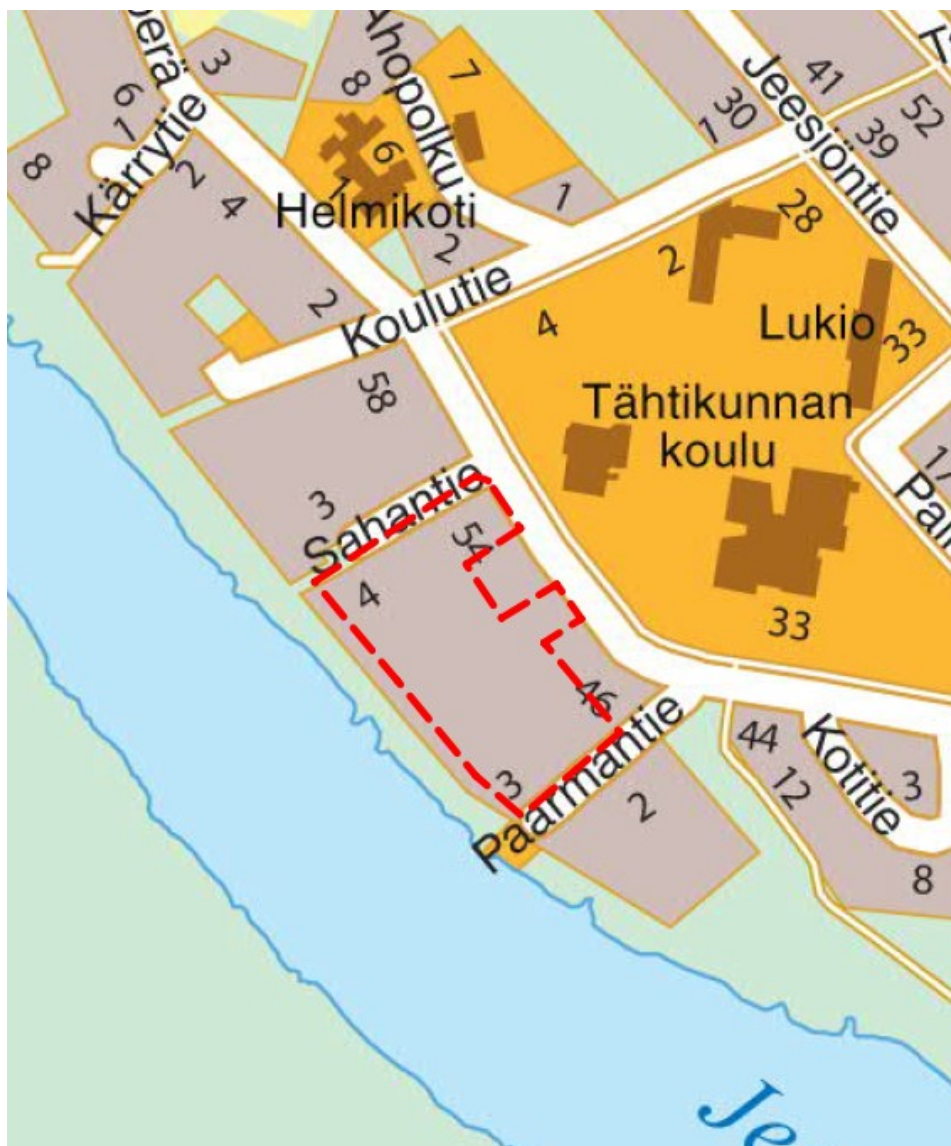
1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alueen nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS405SO028
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Kirkonkylä
Muodostuvat korttelit	88
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAAVAN MUUTOS KORTTELI 88
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta, Elinvoimapalvelut
Yhteystiedot	Sodankylän kunta Jäämerentie 1 PL 60 99601 Sodankylä Puh. 0400 618 870

Kunnanhallitus	20.2.2023 § 59
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	1.6.2023
Valmisteluaineisto nähtävillä	
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus hyväksynyt	

1.2 Kaava-alueen sijainti

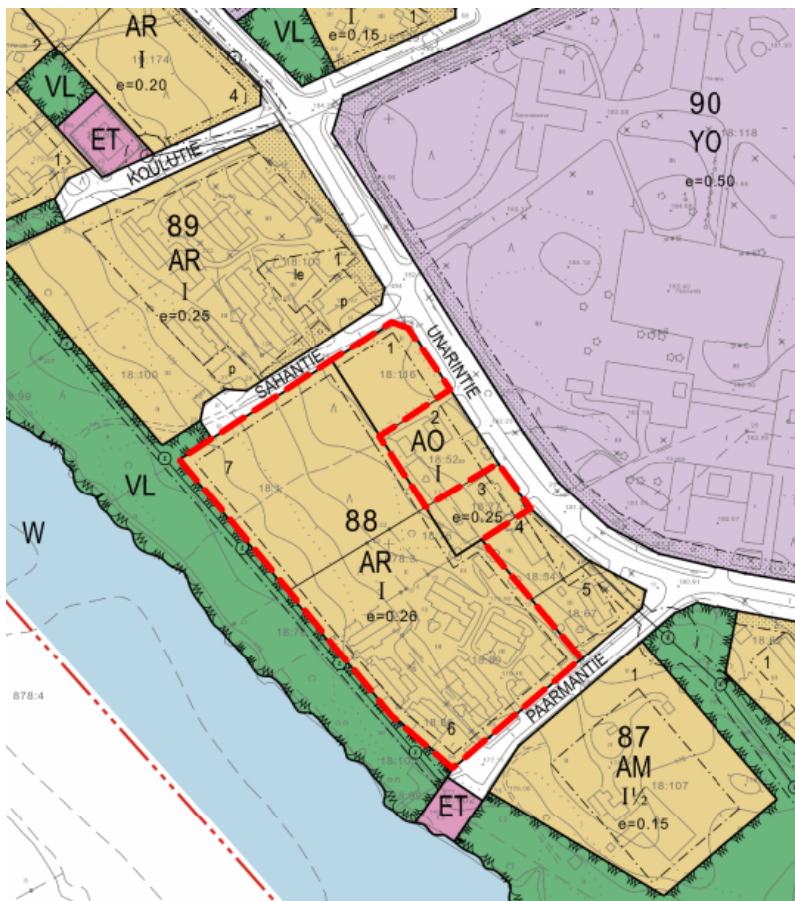
Kaavan-alue (n.1,78 ha) sijoittuu Sodankylän kirkonkylässä Tähtikunnan koulun läheisyyteen, Jeesiöjoen ranta-alueelle.



Kuva 1. Kaavan muutosalue (Kirkonkylän opaskartta)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonkylän asemakaavan muutos, kortteli 88**. Asemakaava muutoksessa tutkitaan ja ratkaista korttelin 88 käyttötarkoitus, tonttijako, rakentamisen määrä sekä korttelin sisäiset liikenneyhteydet.



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta

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.....	3
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	4
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	5

3.1.2	Maanomistus	6
	Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa	6
3.1.3	Luonnonympäristö	7
3.1.4	Rakennettu ympäristö	8
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
4.6	Ympäristön häiriötekijät	19
4.7.1	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	20
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.1.1	Mitoitus	20
5.1.2	Palvelut	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Kaavan vaikutukset	21
5.3.1	Vaikutukset	21
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	21
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	21
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.5	Nimistö	23
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	23
6.1	Toteutusta havainnollistava suunnitelma	23
6.2	Toteuttaminen ja aloitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24
	SEURANTALOMAKE	25
	Mielipide sekä niiden vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan	27

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

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

4. Yhteenveto lausunnoista sekä muistutuksista vastineineen

1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 20.2.2023 § 60. Vireille tulosta kuulutettiin 1.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 1.6.2023 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettiin yksi mielipide. Vastine liitteenä vastineraportissa. Täydentyy kaavoituksen edetessä.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,78 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 4.608 kem². Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 4kpl. Rakennuspaikat muodostuvat asuinpientalojen ja rivitalojen kortteli alueesta.

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 kirkonkylän asemakaava-alueen Jeesiöjoen läheisyydessä, Tähtikunnan koulun eteläpuolelle.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta © Maanmittauslaitos 6/2023

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa



Kuva 4. Alueen kiinteistöjaotus (16.6.2023). © Maanmittauslaitos 6/2023.

3.1.3 Luonnonympäristö

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

Maa- ja Kallioperä

Maaperäkartan mukaan suunnittelualan maaperä on hiekkamoreenia



Kuva 5. Geologian tutkimuskeskus, Pohjois-Suomen yksikkö, Rovaniemi 2014

Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Maapohjana on nurmikko tai kunta. Alueella korttelin rakentamattomalla osalla puusto lähinnä mänty 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-Lappin 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 Jeesiöjoen rannan läheisyyteen. Alue on vesistöstä loivasti nousevaa.

Hulevedet- ja pohjavedet sekä tulva

Alueen rakennetuilla kaduilla ei sijaitse hulevesilinjastoja. Katujen pintaajien vedet on johdettu lähinnä avo-ojien kautta imeytys alueille. Alueelle hulevesiverkostot rakennetaan katujen saneerauksien yhteydessä, samoin toteutetaan niiden suunnittelu.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Korkeustasoltaan suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan (HW1/100) ja siihen lisätyn +0,5 m varoetäisyyteen kastuviin rakenteisiin (tulvakorkeus 176.71m N2000 eli 176.40m N60, lähde: Sodankylän kirkonkylän osayleiskaava 2014), sillä maanpinnan korko suunnittelualueella vaihtelee rakennusalueen rajan sisäpuolella välillä 176,70-182,0 m (N2000). Voidaan tällöin todeta, että korkeusero on riittävä tulvakorkeus+0,5 m varoetäisyys kastuville rakenteille rakennuspaikoilla.

Eläimet

Aikaisemmissa kaavoituksissa alueella ei ole havaittu rauhoitettuja tai uhanalaisia eläimiä tai havaittu merkkejä niiden elinympäristöistä. Suunnittelualue on täysin rakennettua.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueen väestö koostuu monen ikäisestä väestöstä. Alueella on sekä rivitaloja että omakotitaloja, jotka on rakennettu 80 luvun alusta vuoteen 2018 välisenä aikana.

Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja. Kirkon kylän koulu sijaitsee suunnittelualueeseen rajautuvan Unarintien toisella puolella. Muilta osin alue tukeutuu kirkonkylän palveluihin joihin matkaa noin kilometri.

Rakennuskanta

Alueella sijaitsee 80-luvulta vuoteen 2018 rakentuneita omakotitaloja sekä 80-90 luvuilla rakentuneita rivitaloja.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee koulukeskus. Muilta osin alueella ei sijaitse työpaikka toimintoja. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä palvelu- tai työpaikka-toimintoja. Alue sijaitsee n. 0,8 kilometrin päässä keskustan palveluista ja työpaikoista.

Virkistyskäyttö

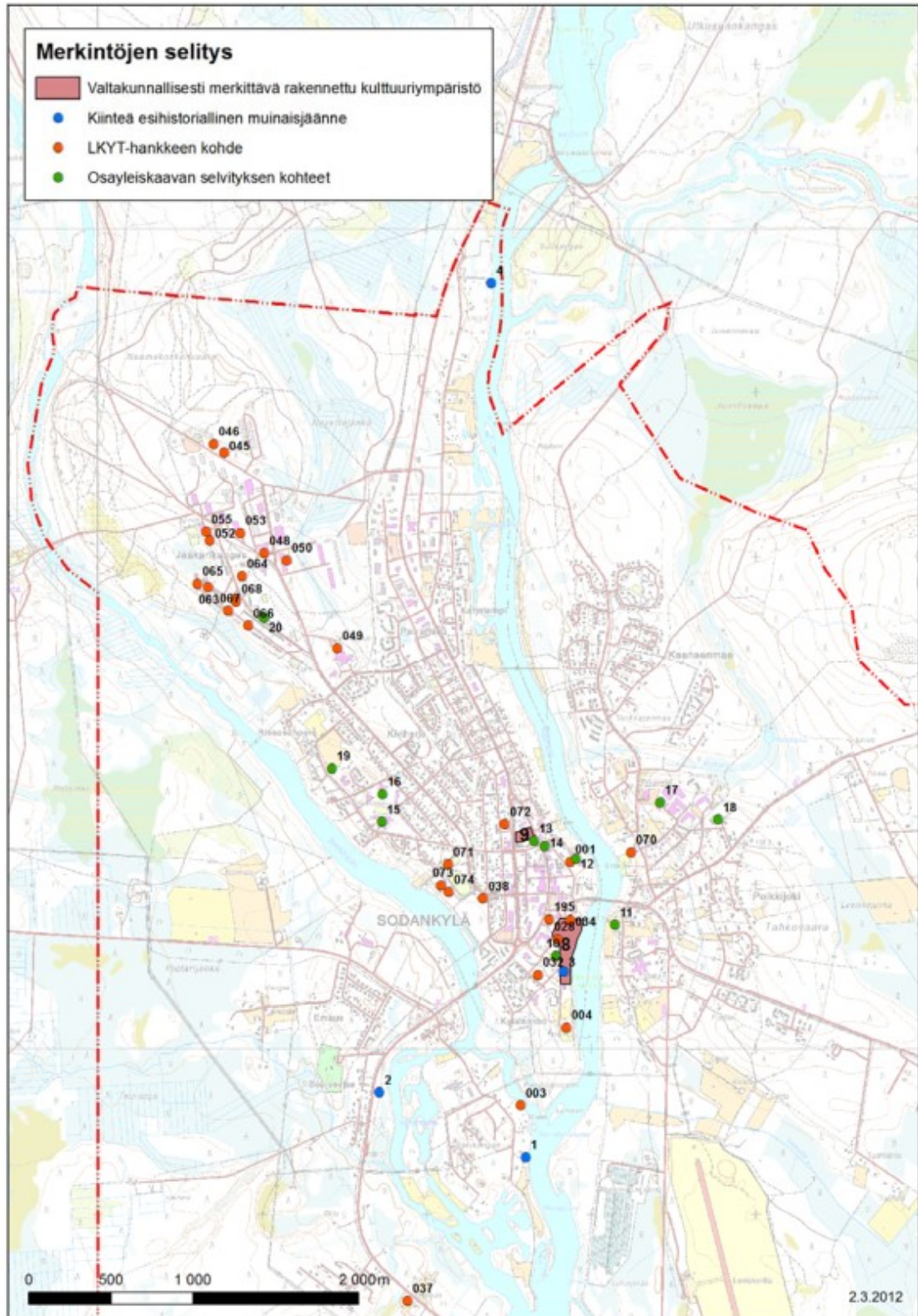
Asemakaavoitettavan alueen läheisyydessä sijaitsee urheilukenttä, liikunta- ja jääkiekkohalli, sekä Jeesiöjoen rantareitin lähtö sijaitsee lähimmillään noin 100 metrin päässä alueesta.

Kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet

Suunnittelu alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

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



Kuva 2.1. Muinaisjäänökset ja rakennettu kulttuuriympäristö. Karttaan on koottu Museoviraston rekistereiden mukaiset (syksy 2011) kiinteät esihistorialliset muinaisjäänökset, 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

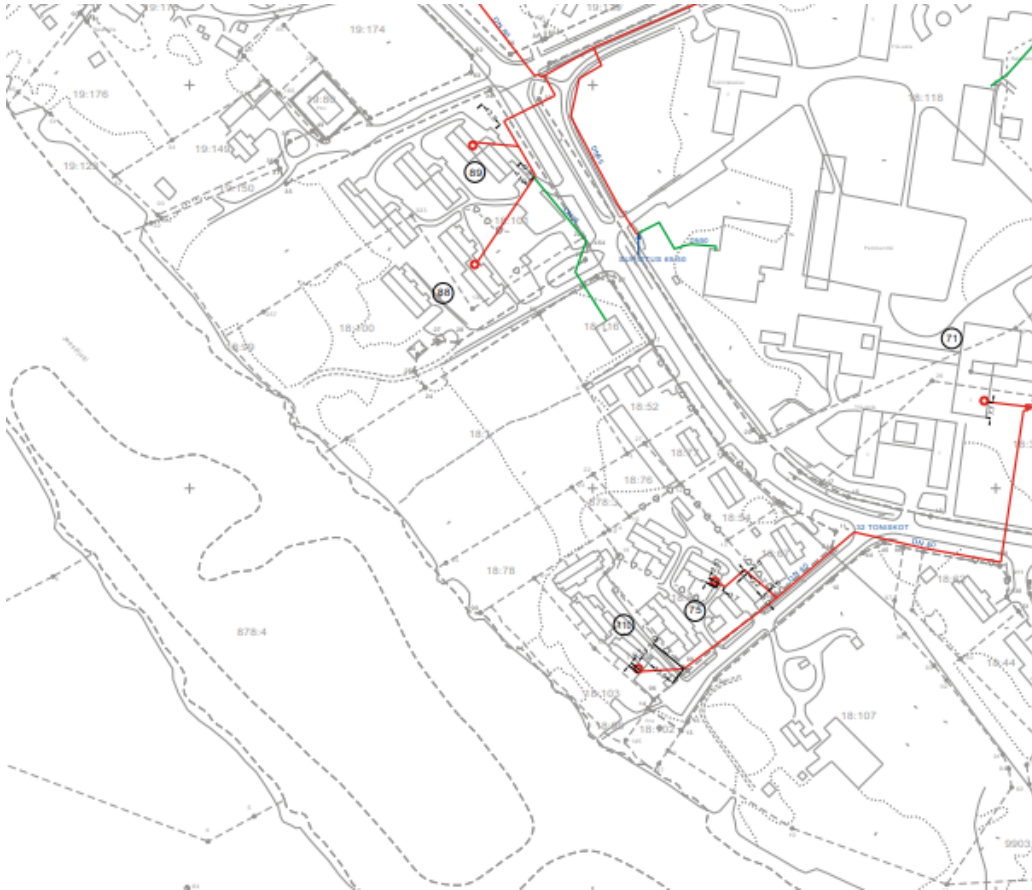
Suunnittelualueen liikenneyhteyksinä toimivat tonttikatuina Sahantie ja Paarmantie, jotka yhdistyvät kokoojakatuna rakennettuun Unarintiehen.

Tekninen huolto

Asemakaavoitettavan alueelle kadun läheisyyteen on sijoitettu sähkö maakaapelit. Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee kattavan vesi- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpöverkosto.



Kuva 6. Vesi- ja viemäriverkosto



Kuva 7. 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), sekä matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueeseen. Vireillä olevassa Pohjois-Lapin maakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu 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). Lisäksi alueelle kohdistuu merkintä kokoojakatu.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1992 voimaantullut asemakaava. Asemakaavassa alue on osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (AR) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

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

Sodankylän kunnanhallitus päätti kokouksessaan 20.2.2023 § 60, että kunta käynnistää alueelle asemakaavan muutoksen. Asemakaava muutoksessa oleva korttelin 88 osa on osoitettu pääosin rivitalorakentamiselle. Kortteliin on rakennettu poikkeamisluvalla omakotitalo ja kortteli on jakautunut useisiin kiinteistöihin, jolloin rivitalorakentaminen ja kiinteistöille kulkemisen järjestäminen on estynyt. Asemakaava muutoksessa tutkitaan ja ratkaista korttelin 88 käyttötarkoitus, tonttijako, rakentamisen määrä sekä korttelin sisäiset liikenneyhteydet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 20.2.2023 § 60 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 1.6.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.6.2023 lähtien. Täydennetään kaa-voituksen edistystä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

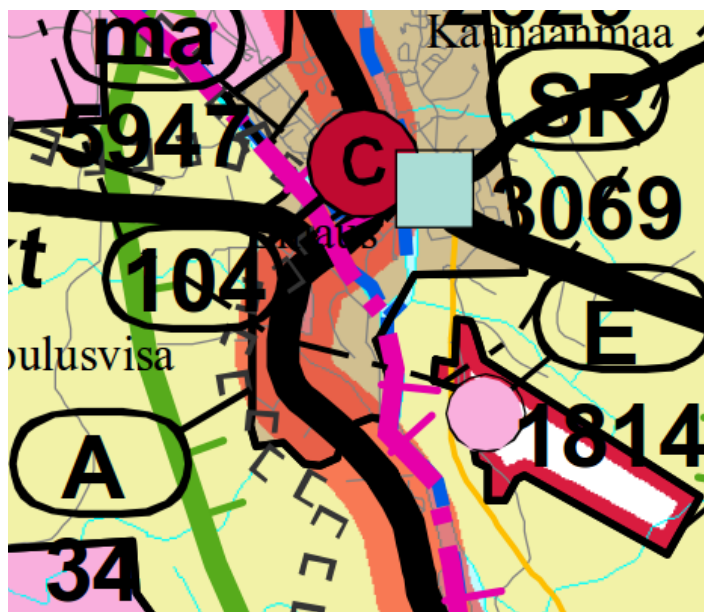
Tavoitteena on tutkia ja ratkaista korttelin 88 käyttötarkoitus, tonttijako, rakentamisen määrä sekä korttelin sisäiset liikenneyhteydet, jotta keskustan alueen rakentamattomat rakennuspaikat saadaan tehokkaasti käyttötarkoituksen mukaiselle käytölle.

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 8. 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

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

mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kehittämisen alueidenkäytöllisiä 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 ohjearvoista.

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

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

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

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

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

Malmninsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava.

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

Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydetty lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, Lapin ympäristökeskuksesta, Lapin työvoima- ja elinkeinokeskuksesta, Saamelaiskäräjiltä saamelaisten kotiseutualueella ja koittien kyläkokoukselta koitta-alueella, 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 niemen kärkiin 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:

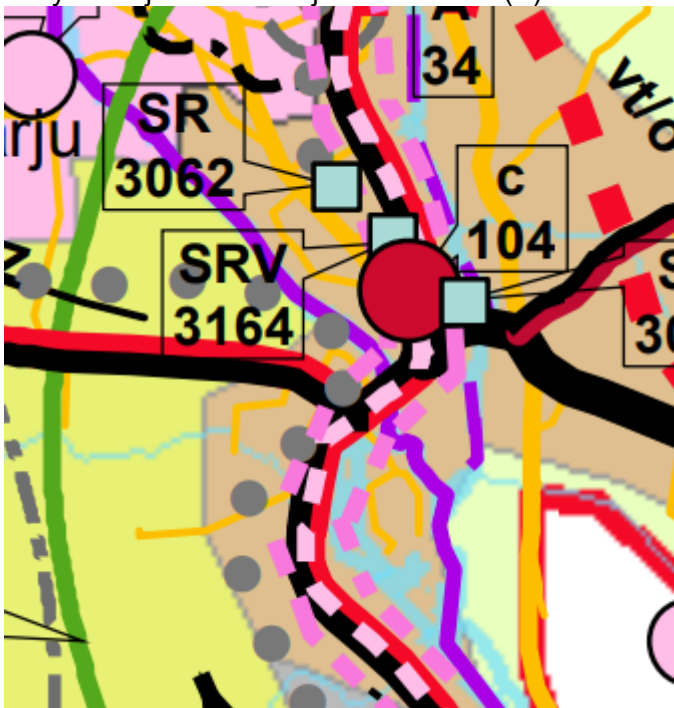
Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EN, EJ, S, SL, SM, SR, Se, sr, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan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

Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000 alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarveharkinta ja tarvittaessa vaikutusten arviointi on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

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

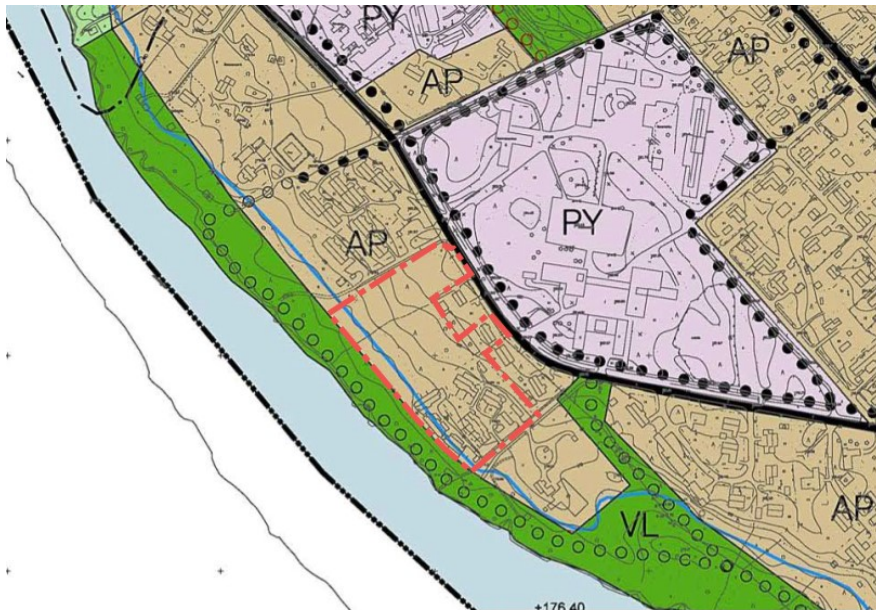


Kuva 9. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavan merkinnät, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle:

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

Yleiskaavan antamat lähtökohdat



Kuva 10. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta

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

Yleiskaavassa alueet ovat osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Lisäksi alueelle kohdistuu merkintä kokoojakatu. 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 sekä tukeutuu alueelle jo rakennettuun yhdyskuntatekniseen verkostoon (vesi-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkosto).

Rakennettu ympäristö

Kaavalla tavoitellaan omakotitalo ja rivitalovaltaista rakentamista, jolloin rakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennustapaa.

Luonto

Suunnittelualueen asemakaavoituksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Suunnittelualue on lähes täysin rakennettua ympäristöä tai osoitettu olemassa olevassa asemakaavassa rakentamiselle.

Maisema

Suunnittelualueen taajamakuva muuttuu hyvin vähäisissä määrin. Rakentamisen määrä pysyy samana asemakaava luonnoksessa verrattuna olemassa olevaan asemakaavaan. Osa rivitalojen korttelista muuttuu asemakaavassa omakotitalotonteiksi, joten todennäköisesti avonaisia alueita tulee olemaan vähemmän kuin nykyisen asemakaava rakentaminen sallisi. Suurin osa korttelin rakentamisesta on jo toteutunut, joten kaavan mahdollistama rakentamisen määrä on hyvin vähäistä. Ajoyhteyden rakentaminen muokkaa jossakin määrin tonttien rajan läheisyyden puustoista aluetta. Maisemakuvavaikutukset voidaan jakaa kahteen osaan: Lähimaisema välittömässä lähiympäristössä muuttuu jossain määrin, kun uutta rakennetaan, muutos ei kuitenkaan ole merkittävä. Vaikutuksen lähimaisemaan sijoittuvat lähinnä korttelin 88 tonteille.

Kaukomaisema ei vähäistä suuremmassa määrin tule muuttumaan, koska alue on maastoiltaan hyvin loivapiirteistä, joten näkyväisyys kaukomaisemaan on vähäistä alueelle suunnitella olevan matalan rakentamisen johdosta. Jeesiöjoen varrelle rantaan on olemassa puistomaiset vyöhykkeet, joka peittää osittain tulevan rakentamisen, jolloin kaukomaisemassa ei ole havaittavissa vähäistä suurempia muutoksia. Lisäksi kaavassa osoitetuilla rakennuksen kerrosluvuilla ohjataan rakentamista maisemaan sopeutuvaksi. Alueella ei ole arvokkaita maisema-alueita, joiden turvaamiseksi tulisi kaavassa asettaa erityisiä määräyksiä.



Kuva 11. Viistokuva alueesta kesältä 2021.

Melu

Kaava-alueen toteuttaminen ei lisää merkittävästi liikennemelua toteutuessaan, sillä alueella on tällä hetkellä vastaavat toiminnot jo pääosin olemassa. Valtatieneljän liikenteestä aiheutuva melu ei aiheuta enää meluhaittaa suunnittelualueelle. Samoin puolustusvoimien toiminta sijoittuu etäälle huomioiden meluhaitat.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Liikenne alueelta kulkee Sahantien ja Paarmantien kautta Unarintielle ja sitä kautta keskustan palveluihin. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee hyvät kevyenliikenteen yhteydet keskustaan. Suunnittelu alue tukeutuu keskustan joukkoliikenne yhteyksiin.

Alueella on vesi-, kaukolämpö-, hulevesi- ja viemäriinjat, joihin tehdään tarvittavat muutokset kaavan tonttijaon mukaiseksi.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä.

Suunnittelualueen maankäyttö ei tule muuttamaan alueen hydrologisia olosuhteita merkittävästi. Rakentamisen määrä on maltillista, rakennusoikeuden määrä ei alueella kasva. Tontille osoitetun ajoyhteyden rakentamisen yhteydessä tulee huomioida hulevesien johtaminen niin, ettei hulevesistä aiheudu ongelmaa viereisille asuin kiinteistöille.

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

Talous

Alueen rakentuminen lisää kunnan verotuloja jossain määrin.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alueella on hyvät olosuhteet ulkoilulle ja keskustan liikuntapalvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei vaikuteta merkittävästi alueen sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Tulva

Alueen rakennuspaikkojen rakennusalueen rajat on sijoitettu kerran 100 vuodessa esiintyvistä tulvavaaran alueen yläpuolelle.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

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 12. Kaavaluonnos 9.8.2023.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin yksi muistutus. Mielipide sekä vastine on esitetty erillisessä raportissa. Täydentyä kaavan edetessä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,78 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 4.608 kem². Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 6 ja kaava-alueen rakentamisen tehokkuus on yhteensä 0.26. Rakennuspaikat muodostuvat seuraavista alueista:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR) on pinta-alaltaan 13.085 m² ja rakennusoikeutta on jakaantunut kolmelle tontille yhteensä 3.402 kem². Korttelin rakentamistehokkuutena on käytetty 0.26.
- Asuinpienalojen korttelialue (AP) on pinta-alaltaan 1.578 m² ja rakennusoikeutta on jakaantunut yhdelle tontille yhteensä 410 kem². Korttelin rakentamistehokkuutena on käytetty 0.26.
- Erillispientalojen korttelialue (AO) on pinta-alaltaan 3.185 m² ja rakennusoikeutta on jakaantunut kahdelle tontille yhteensä 796 kem². Korttelin rakentamistehokkuutena on käytetty 0.25.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu kirkonkylän taajaman monipuolisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaavoituksessa huomioidaan asumisviihtyisyys.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimpanä vaikutuksena voidaan pitää alueen rakentumisen myötä muutokset taajamakuvassa 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 tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.</p> <p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle 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.</p> <p>Lisätään taajamassa asumiseen varattavien rakennuspaikkojen määrää ja monipuolisuutta.</p> <p>Asuinalue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, koska kunnallistekniset valmiudet on olemassa ja hyvät liikenneyhteydet ulottuvat suunnittelualueelle.</p>

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

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

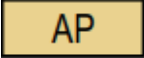

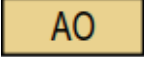






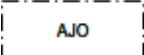
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa alueet ovat osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Asemakaavassa alueelle osoitetaan rivitalo- ja pientalorakentamista. Laadittava asemakaavan muutos on Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja kaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavan ohjausvaikutusta.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkintöjen selitys:

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
88	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
UNARIN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.26	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Ajoyhteys tontille

Asemakaavamääräykset:

Rakennus on rakennettava vähintään 4 m päähän viereisen rakennuspaikan rajasta.

AO ja AP tonteille saa rakentaa yhden päärakennuksen lisäksi enintään kolme talousrakennusta.

Rakennusten ulkomateriaalien ja värien tulee olla pääpiirteiltään korttelialueittain yhtenäisiä.

Kattokaltevuuksien tulee olla 1:1,5 - 1:8. Kattomuotoina sallitaan harja- tai vastapulpettikatto.

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

AO ja AP 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 ja AP-alueella vähintään 2ap/asunto.

Autopaikkoja on rakennettava AR-alueella vähintään 1ap/asunto.

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.

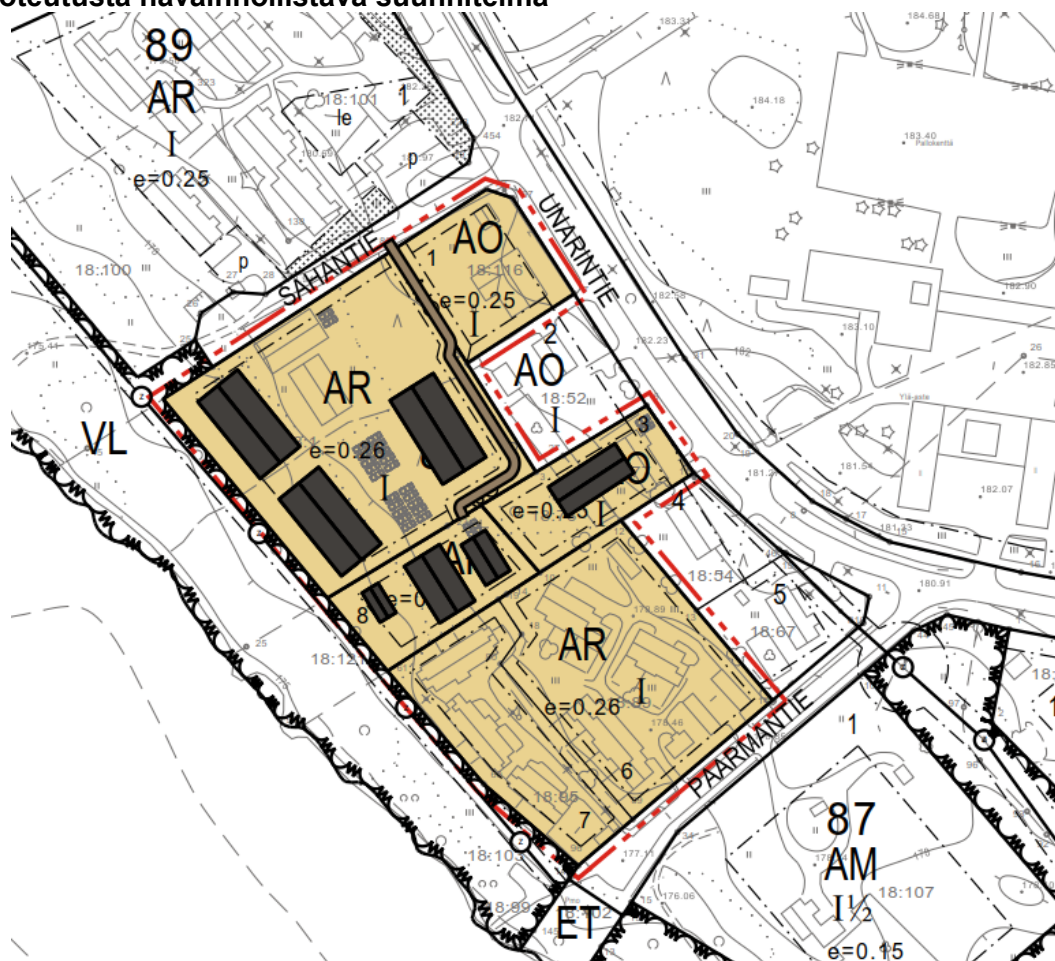
Alin sallittu rakennuspaikan maanpinnan korkeusasema on +176,71 N2000. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m yleemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100), eli vähintään tasolle +177,21m N2000, elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomaisen olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uusia katuja ja kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteutusta havainnollistava suunnitelma



Kuva 13. Havainnekuva asemakaavan 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 24.8.2023

Ville Mäkitalo
Kaavoittaja

SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	758 Sodankylä	Täyttämispvm	15.08.2023
Kaavan nimi	Kirkonkylän asemakaavan muutos, Kortteli 88		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.05.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	758AS405SO028
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7848	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7848

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	1,7848	100,0	4608	0,26	0,0000	-1
A yhteensä	1,7848	100,0	4608	0,26	0,0000	-1
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7848	100,0	4608	0,26	0,0000	-1
A yhteensä	1,7848	100,0	4608	0,26	0,0000	-1
AP	0,1578	8,8	410	0,26	0,1578	410
AR	1,3085	73,3	3402	0,26	-0,2061	-536
AO	0,3185	17,8	796	0,25	0,0483	125
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Mielipide sekä niiden vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

mielipide 1

Mielipide:

Vastustan tien tekemistä kiinteistömme maiden kautta seuraaviin syihin nojaten:

1. Viitaten Lapin käräjäoikeuden päätökseen. Tieoikeuden perustaminen palvelemaan yksinomaan kyseisen laatuista palstaa aiheuttaisi huomattavaa haittaa Männikkö 18-1 tilalle. Maa- ja metsätalouden ministeriö katsoi, että edellytykset tieoikeuden perustamiselle eivät täyty. Noin 120m pitkä tie 5-10m leveänä tulisi viemään ojineen tonttimme pinta-alasta yli 600-1200 neliometriä, joka on 9-18% rakentamiseen käytettävissä olevasta pinta-alasta. Talvella lumipalteet kasvattavat tätä hyödyntämätöntä pinta-alaa entisestään.

2. Näin pitkältä tieltä kertyy valtavat lumivuoret Sodankylän korkeudella. Mihin yhä runsaslumisempien talvien lumet tieltä kipataan? Liitteessä 1 näkyy talomme "lumenkaatopaikka", jossa vain osa pihan lumista viimevuodelta.

3. Tien alta pitää kaataa pitkälti toista sataa puuta, jotka toimivat tällä hetkellä vesiviemäreinä sekä lumituiskujen tuulisuojana ja naapureiden näkösuojana. Kaadetut puut eivät tuo mitään lisäarvoa kiinteistöllemme. Sitä vastoin kasvavat puut tuovat merkittävää lisäarvoa vesiviemäreinä. Pelkään että maakellarin lattia ja piha lainehtii keväällä vettä, kun sulamisvedet ylärinteestä valuvat alaspäin ilman riittävää puustoa. Maatöitä tehdessä huomattiin, että tontilla on pohjavesi pinnassa.

4. Olen suunnitellut (liite3) kiinteistömme alueelle virkistyskäyttöä koulun ja alueen lapsille ja nuorille sekä muille liikunnasta kiinnostuneille. Tie ja mahdollinen talo torpedoivat näitä lähiliikuntapaikkasuunnitelmia:

-hiihtolatu

-seikkailutasapainorata

-maastopyöräily/trial-rata

-yhdistetty jääkiipeily ja bigair-hyppyritorni.

5. Tällä hetkellä Lapin Kiipeilijöillä ei ole jääkiipeilyharjoittelupaikkaa, koska jouduin purkamaan jääseinän jäädytyslaitteiston Hirviäkurulta pitkän huoltomatkan vuoksi. Kiipeilytorni vaatii riittävät suojatäisyydet taloihin. Jos tontille rakennettaisiin talo, tämä torpedoisi myös suunnittelemani tornin rakentamisen. Kuulun Lapin pelastuslaitoksen köysipelastusryhmään, jonka kanssa harjoittelemme säännöllisesti. Samalla kertaa saisin rakennettua hyvän harjoituspaikan myös köysipelastusharjoituksia ajatellen. Voisin hyödyntää aluetta liikunnan opetuksessa ja varsinkin lukion kiipeily- ja selviytymiskursseja pitäessäni.

6. Ajattelen tätä asiaa enemmänkin liikunnanopettajan näkökulmasta ja alueen hyödyntämistä ihmisten ja erityisesti lasten ja nuorten liikuttajana, jolloin taloushyödyt yhteiskunnalle ilmenevät vasta myöhemmin. Kaikkea ei voi mitata rahassa ja rakennuksissa. Taloja ja talojen rakentajia maailmassa riittää, mutta liikuntapaikkojen rakentamisaikat ja rakentajat ovat kiven alla. Pieni kiusaus olisi gryndata

paikalle rivitalo tai joku mörskä ja maksaa valtava asuntovelka pois, mutta mitä sillä tekisin vaikka saisin kaikki maailman rikkaudet? Mieluummin rakentaisin vielä kunnasta puuttuvan yhden liikuntasalin autotalliini tulevan 80 neliön kiipeilytilan lisäksi. Minä elän lasten hymyistä ja heitä varten ja heissä on meidänkin tulevaisuus.

Vastine / toimenpiteet:

Merkitään mielipide tiedoksi. Mielipiteen haittoja pyritään minimoimaan/huomioimaan asemakaava luonnosta laadittaessa.

