

# Asemakaavaselostus

Sodankylän kirkonkylä  
Kirkonkylän asemakaavan muutos,  
Poikkijoen ranta



Sodankylän kunta

Elinvoimapalvelut  
PL 60, 99601 Sodankylä  
Puh. 0400 618 870



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alueen nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS405SO027
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Poikkijoki
Korttelit	801-804, 806 ja 808
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAAVAN MUUTOS POIKKIJOEN RANTA
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta, Elinvoimapalvelut
Yhteystiedot	Sodankylän kunta Jäämerentie 1 PL 60 99601 Sodankylä Puh. 0400 618 870
Kunnanhallitus	27.9.2021 § 406
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	17.6.2022
Valmisteluaineisto nähtävillä	30.3 – 2.5.2023
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Sijaintikartta.



Kuva 2. Kaavan muutosalue (Kirkonkylän opaskartta)

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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



<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b> .....	5
<b>2.2 Asemakaava</b> .....	5
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b> .....	5
<b>3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b> .....	5
<b>3.1 Suunnittelualue</b> .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö .....	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö .....	11
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b> .....	19
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	19
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	20
<b>4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet</b> .....	20
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b> .....	21
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	21
4.3.1 Osalliset.....	21
4.3.2 Vireilletulo .....	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet</b> .....	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	22
<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	26
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	26
<b>4.6 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	34
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....	35
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	35
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	36
5.1.1 Mitoitus .....	36
5.1.2 Palvelut.....	36
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	36
<b>5.3 Kaavan vaikutukset</b> .....	36
5.3.1 Vaikutukset .....	37
5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	37
5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan .....	38
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan .....	38
<b>5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset</b> .....	38
<b>5.5 Nimistö</b> .....	41
<b>6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA</b> .....	41
<b>6.1 Toteutusta havainnollistava suunnitelma</b> .....	41

<b>6.2 Toteuttaminen ja aloitus .....</b>	<b>43</b>
<b>6.3 Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>43</b>
SEURANTALOMAKE .....	44
Lausunnot ja Mielenpitoet sekä niiden vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan....	46
Lausunnot/Muistutukset sekä niiden vastineet valmisteluvaiheen kuulemisessa .....	48

## **1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat**

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteenvedo lausunnoista ja mielenpitoista sekä niiden vastineet

## **1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä**

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 27.9.2021 § 406. Vireille tulosta kuulutettiin 17.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.6.2022 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettiin 5 muistutusta koskien alueen toimintoja ja kaavoitusta. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 30.3.-2.5.2023 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineistosta annettiin lausuntoja 3 kpl ja muistutuksia 8 kappaletta. Kaavaehdotus oli nähtävillä xx-xx välisen ajan. Kaavasta saatiin x kpl lausuntoa ja x kpl muistutuksia.

### **2.2 Asemakaava**

Kaava-alueen muutoksen pinta-ala on noin 16,6 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 8.740 kem<sup>2</sup>. Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 24 kpl. Rakennuspaikat muodostuvat pientalo- ja palvelurakentamisesta.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

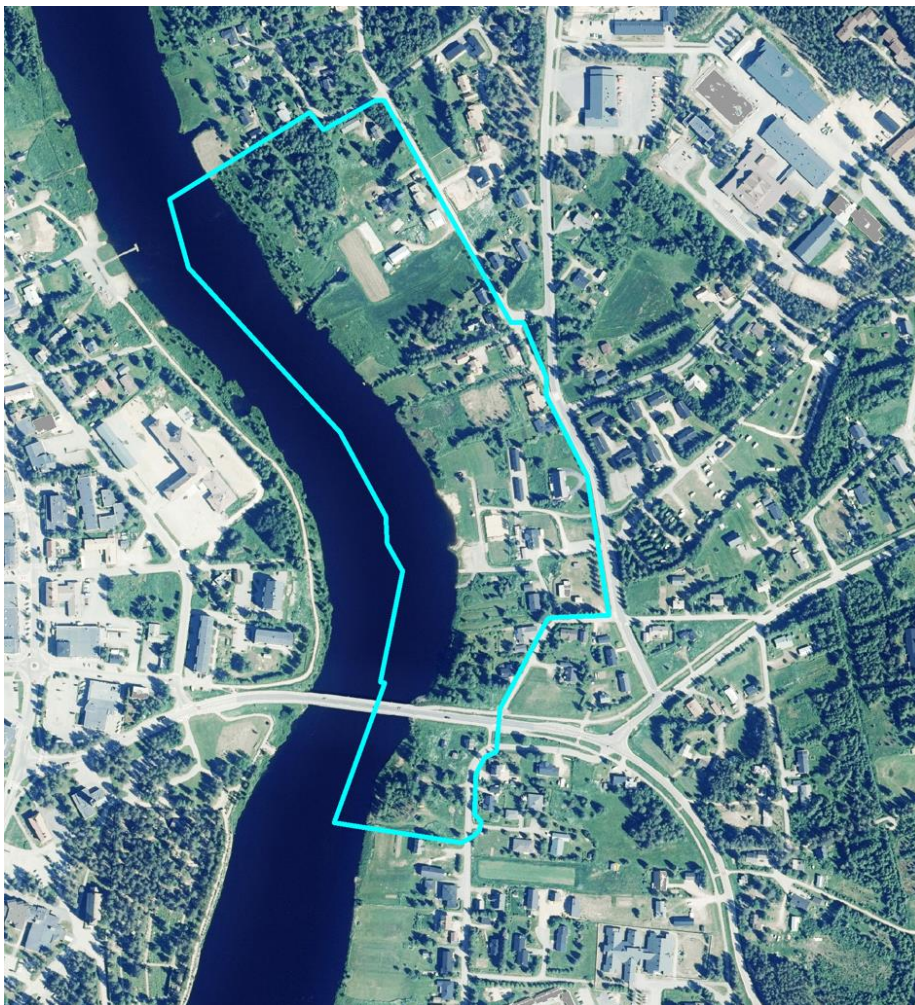
Asemakaava toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

## **3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Suunnittelualue**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Sodankylän kirkonkylässä Kitisenrannasta itään rajoittuen Kelukoskentiehen.

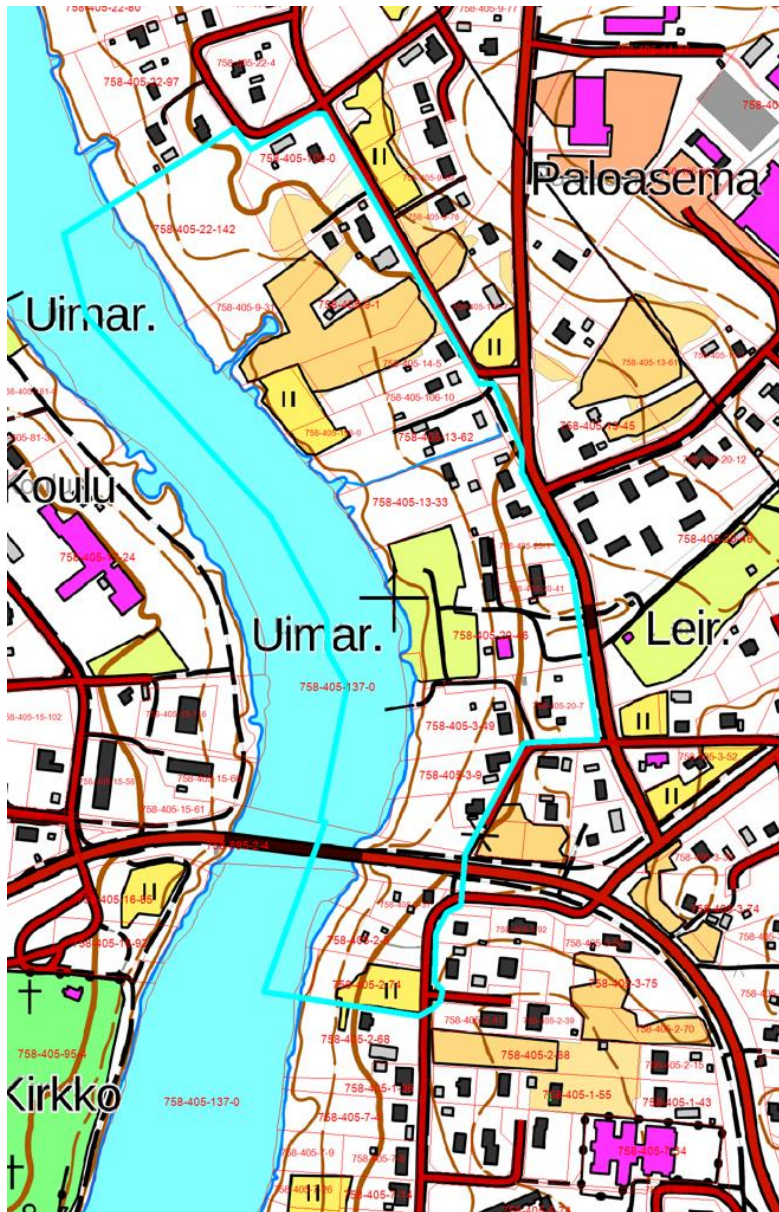


Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta

### 3.1.2 Maanomistus

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

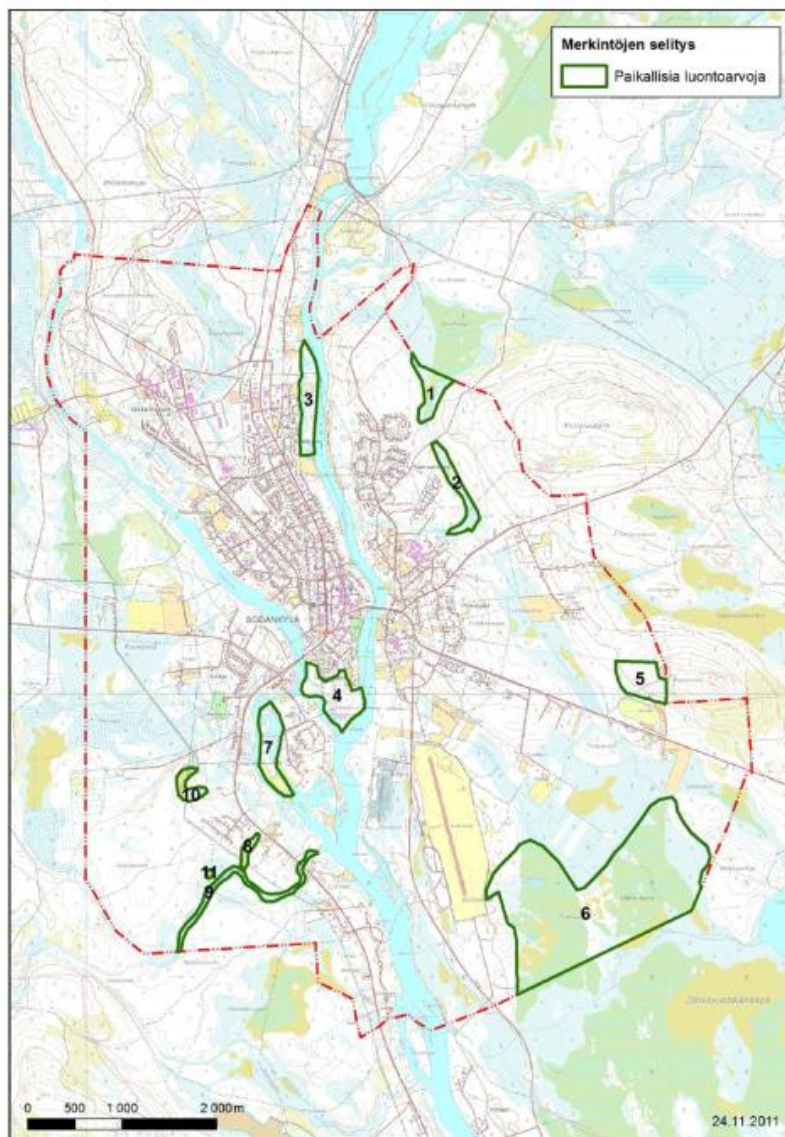




Kuva 5. Alueen kiinteistöjaotus (12.4.2022). © Maanmittauslaitos 4/2022.

### 3.1.3 Luonnonympäristö

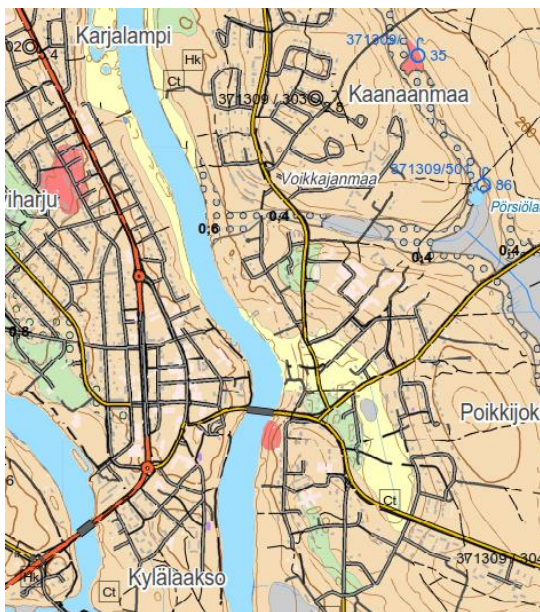
Alueelle on tehty yleiskaavoituksen yhteydessä luonto- ja eläinselvitys. Rakentaminen alueella tullaan osoittamaan rakennettuun ympäristöön, jolloin erillisen luonto- ja eläinselvityksen tekeminen on katsottu tarpeettomaksi. Yleiskaavoituksessa tehdyssä luontoselvityksessä alueelta ei ole löydetty luontoarvoja.



Kuva 6. Yleiskaavoituksessa löydetyt kohteet, joissa luontoarvoja.

### **Maa- ja Kallioperä**

Maaperäkartan mukaan suunnittelualan maaperä on hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa.

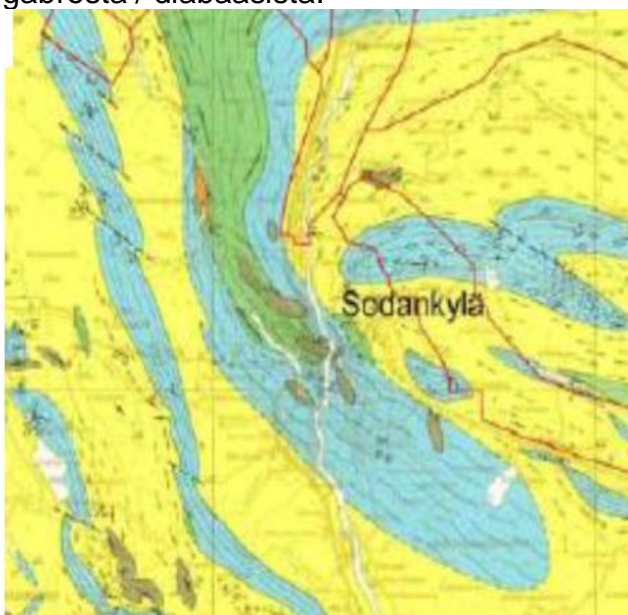


Hiekkamoreeni (Mr)

Karkea hieta (Ht). Raekoko 0,2-0,6 mm

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

Kallioperäkartan mukaan suunnittelualueen kallioperä koostuu kiilleliuskeesta sekä gabrosta / diabaasista.



Kuva 8. Ote kallioperäkartasta (GTK).

### **Kasvillisuus**

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

### **Uhanalaiset kasvilajit**

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

### **Maisema**

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

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

### **Hulevedet- ja pohjavedet sekä tulva**

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

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





Kuva 10 asuinrakennuksia alueelta.

### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

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

### **Virkistyskäyttö**

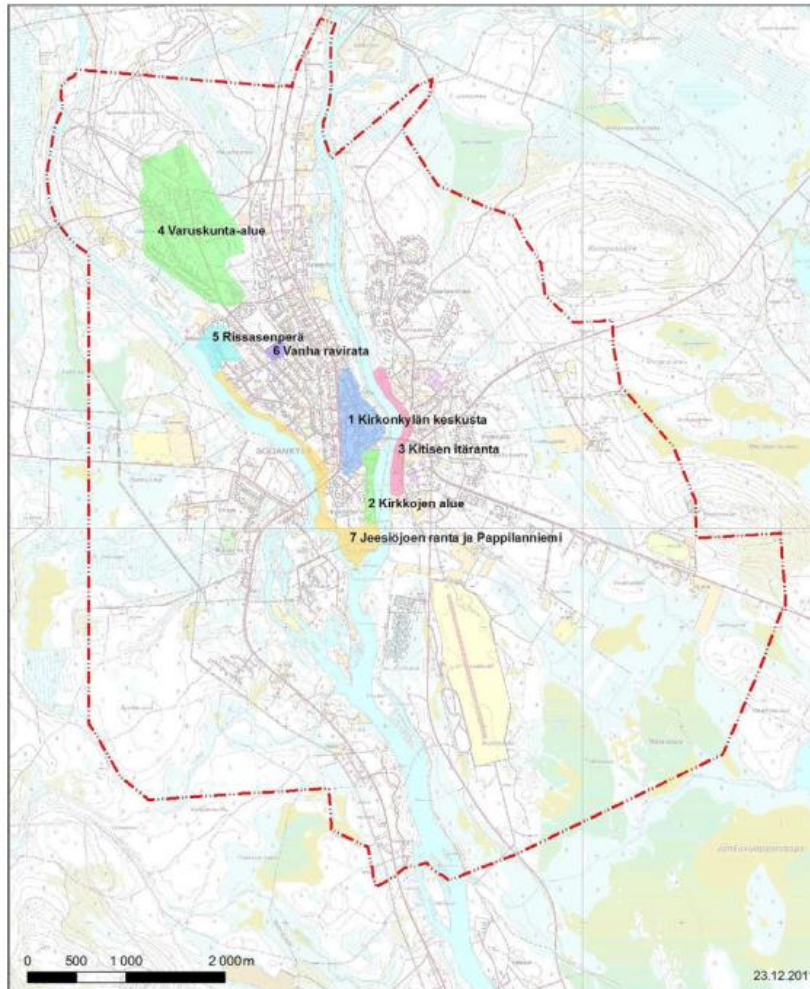
Suunnittelualueella virkistyskäyttöön osoitettuja alueita on Nilimellan alueella. Siellä sijaitsee veneenlaskupaikka venelaitureineen sekä virallinen uimaranta ja sen välittömään läheisyyteen on rakennettu rantalentopallokenttä.

### **Kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet**

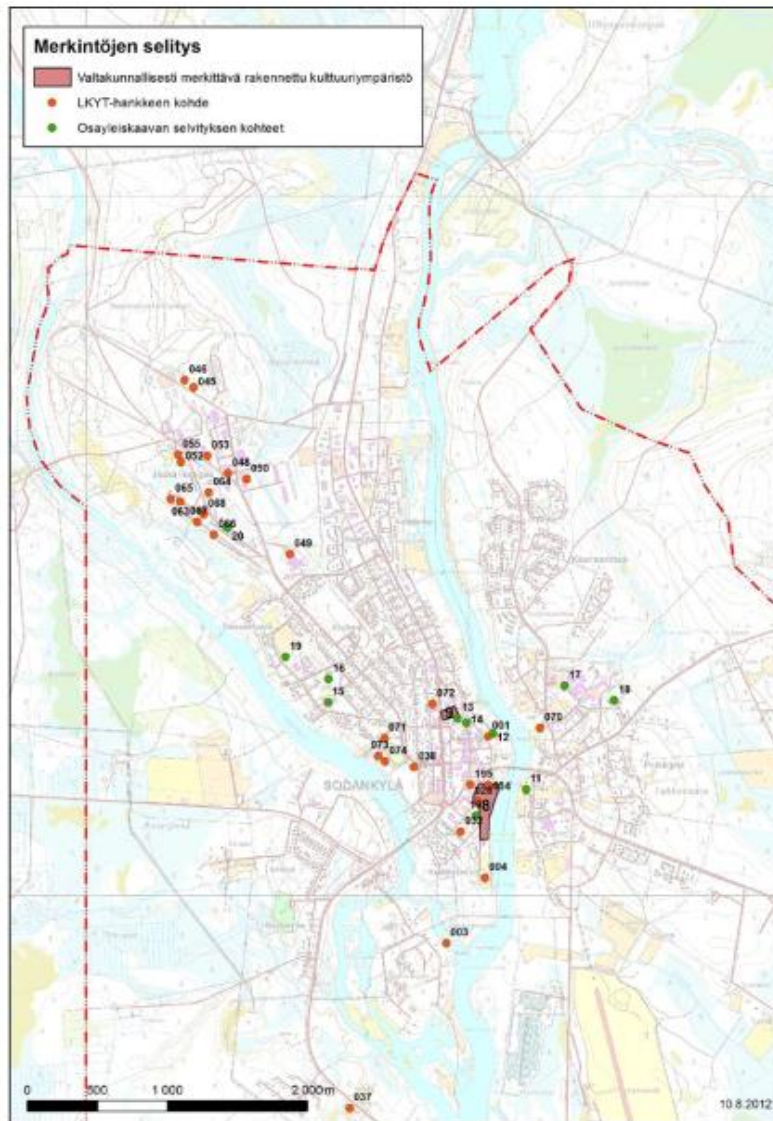
Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Lapin kulttuuriympäristö tutuksi –hankkeessa on inventoitu vuosina 2004-2005 Sodankylän taajaman kulttuuriympäristön kohteet. Kirkonkylän yleiskaavoituksen yhteydessä taajaman alueelle on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

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

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



Kuva 11 Rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet.

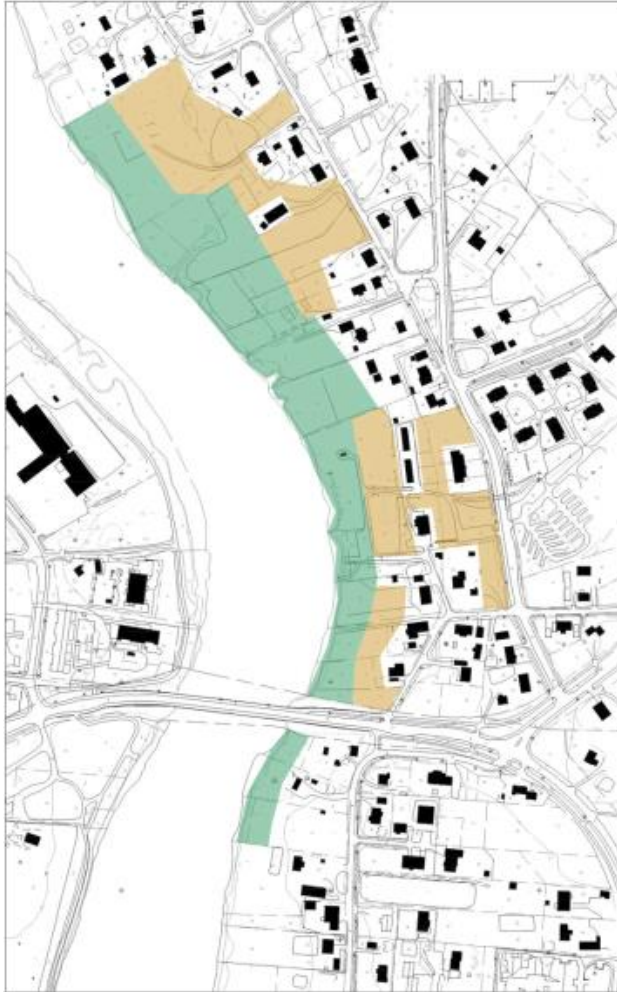


Yleiskaavassa Kitisen itäranta on tunnistettu kyläkuvallisesti tärkeäksi alueeksi, minkä vuoksi Poikkijoenrannan alueesta on laadittu kaavoitustyötä varten rakennetun ympäristön selvitys. Selvityksen on laatinut kevään ja kesän 2022 aikana arkkitehti Jarmo Lokio Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy:stä.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

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



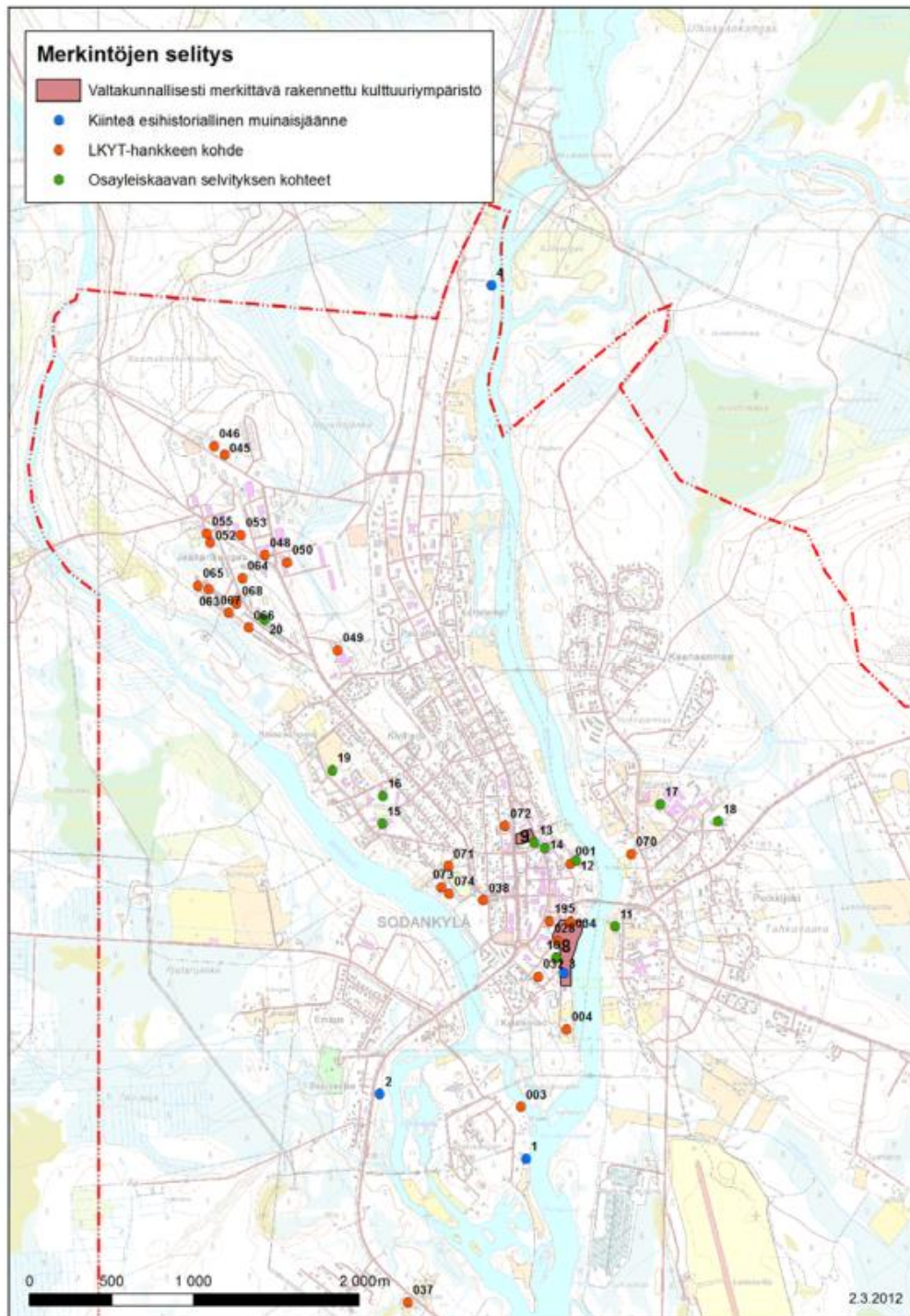
allisilta arvoiltaan ja merkitykseltään paikallisia. Mikäli tässä selvityksessä arvotetuista kohteista jotkut todetaan kaavaprosessin kuluessa säilyttämisen arvoisiksi, on säilyttämiseen pyrkivissä kaavamerkinnöissä ja määräyksissä huomioitava niiden paikallinen arvo ja pohdittava niiden vaikutus kiinteistön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



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

#### **Kiinteät muinaisjäännökset**

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



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

## Liikenne

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

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



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

### Tekninen huolto

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



Kuva 12. Vesi- ja viemäriverkosto, sekä kaukolämpöverkosto.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

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

#### **Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)**

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

### **Maakuntakaava**

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

### **Yleiskaava**

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

### **Asemakaava**

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

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Rakennuskielto**

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### **Pohjakartta**

Suunnittelualueen numeerinen pohjakartta on hyväksytty 13.3.2014.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet**

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

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

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 27.9.2021 § 406 käynnistää asemakaavan muutoksen.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

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

1. Suunnittelualueen ja lähikortteleiden maanomistajat
2. Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten
  - Lähikorttelien asukkaat
  - Lähikorttelien maanvuokralaiset
3. Viranomaiset
  - Kunnanhallitus
  - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Lapin liitto
  - Lapin pelastuslaitos
  - Lapin maakuntamuseo
4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
  - Asukkaita edustavat yhteisöt
  - Rovakaira Oy
  - Sodankylän Lämpö ja Vesi Oy
  - Tähtikuitu Oy
  - Kemijoki Oy

### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 17.6.2022.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.6.2022 lähtien. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 30.3 – 2.5.2023. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx - xx

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

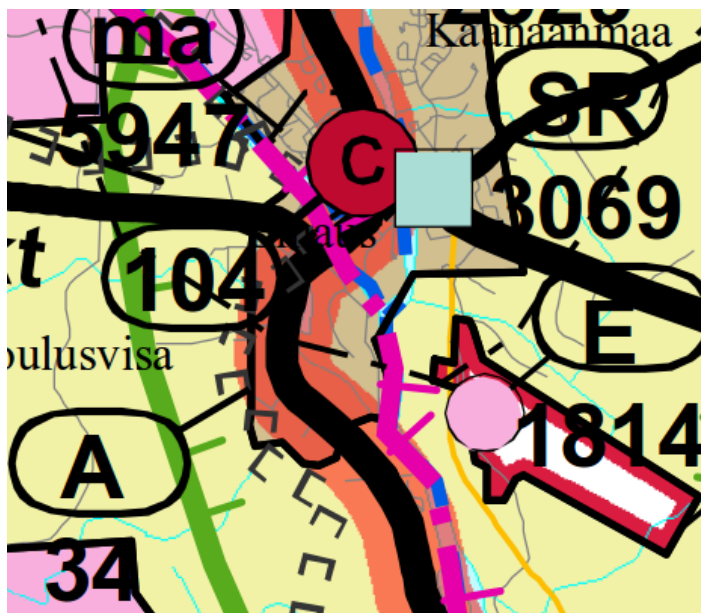
Kunnan tavoitteena on asuinrakentamisen tiivistäminen keskustaajaman läheisille rakennuskelpoisille maa-alueille, sekä uimaranta-alueen ja rantareittien kehittäminen. Asuinrakennus tonttien lisääminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle ja majoitus rakentamisen mahdollistaminen keskustan tuntumaan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

##### Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

##### Maakuntakaavan antamat lähtökohdat



Kuva 13. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta.

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa 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.





## 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.*

<b>Merkintä:</b>	mv 8401	<b>Kunta:</b> SODANKYLÄ
<b>Päiväys:</b>	21.6.2004	
<b>Alueen nimi:</b>	MATKAILUALUE: ITÄ-LAPPI-SODANKYLÄ	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Alue sisältää Pohjois-Lapissa Luoston matkailukeskuksen, Sodankylän taajaman, Kommattivaaran ja Torvisen kylän sekä Itä-Lapin puolella laajan rengasmaisen alueen (Pyhätunturi, Savukoski, Salla, Sallatunturi, Ruka, Posio, Kemijärvi, Suomu, Pyhätunturi.).	
<b>Varausperuste:</b>	Valtakunnallisesti merkittävä matkailualue.	
<b>Kehittämissperiaate:</b>	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

<b>Merkintä:</b>	A 34	<b>Kunta:</b> SODANKYLÄ
<b>Päiväys:</b>	6.5.2005	
<b>Alueen nimi:</b>	SODANKYLÄN PÄÄTAAJAMA	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	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.	
<b>Varausperuste:</b>	Kunnan keskustaajama	
<b>Kehittämissperiaate:</b>	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, retkelyreitien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

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

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

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

Malmi- ja siltäisiin liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava.

Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen 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 pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, Lapin ympäristökeskuksesta, Lapin työvoima- ja elinkeinokeskuksesta, Saamelaiskäräjiltä saamelaisten kotiseutualueella ja koittien kyläkokouksesta 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 kapettiin 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 Sodankylän taajamatoimintojen alueeseen (A34). Lisäksi suunnittelualueen halki kulkee paliskunnanraja ja alue rajautuu erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettulle alueelle. Suunnittelualueen halki kulkee Valtatie 5. Sodankylän päätaajama (A 34) merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen matkailualue: Luosto–Sodankylä (mv 8401). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistystyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, kylä- ja maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä. Suunnittelualue kuuluu myös Jäämeren kehittämiskäytävään. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tärkeä kansainvälinen kehittämiskäytävä. Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisten liikenneyhteyksien sekä energia-, kaapeliyhteys- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset sekä rajoitukset ympäröivälle maankäytölle Pohjois-Lapin maakuntakaavassa ja Pohjois-Lapin maakuntakaavaehdotuksessa 2040 on annettu myös koko maakuntakaava-alueita koskevia määräyksiä mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, kevyen liikenteen edellytysten kehittämiseen, meluhaittojen ehkäisemiseen, rannan suuntaisen kulkuyhteyden turvaamiseen sekä tulvariskialueisiin ja tulvien hallintasuunnitelmiin liittyen. Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on tarkoitus hyväksyä kevään 2024 aikana.

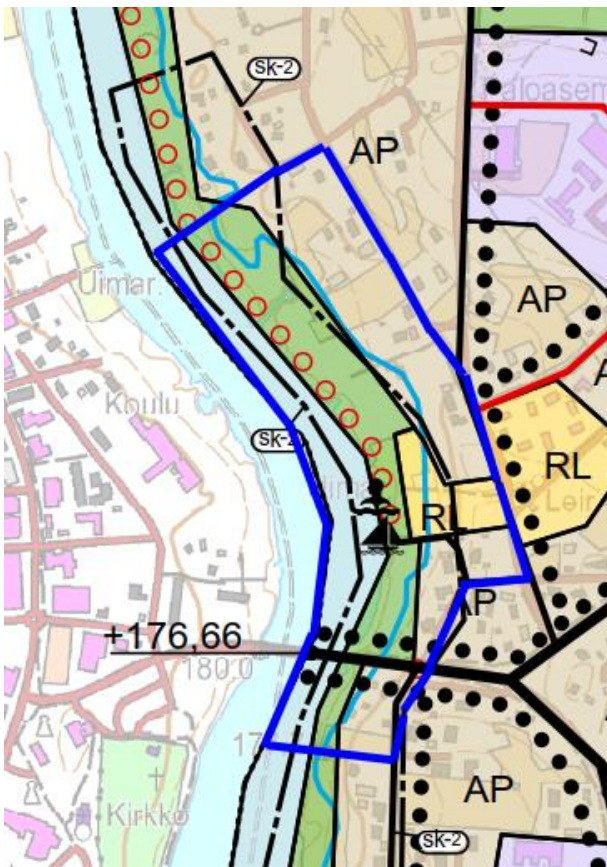


Kuva 14. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavan merkinnät, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle:

<b>A</b>	<b>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</b> Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
<b>vt</b> 	<b>VALTATIE</b>
	<b>ERITYISESTI PORONHOITOA VARTEN TARKOITETTU ALUE</b> Merkinnällä osoitetaan PHL 2 § 2.mom. mukaista aluetta. <i>Alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomatta- vaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada kor- vausta porojen aiheuttamasta vahingosta.</i>
	<b>PALISKUNNAN RAJA / ESTEAITA</b> Merkinnällä osoitetaan paliskuntien välinen raja tai esteita. <i>Moottorikelkkailu- ja ulkoilureitit tulee suunnitella niin, että ne risteävät mahdollisimman harvoissa kohdissa paliskunnan esteaidan kanssa ja että porojen kulku aidan läpi reitin kohdalta pyritään estämään.</i>

### Yleiskaavan antamat lähtökohdat



Kuva 15. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta

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

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

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

#### **Yhdyskuntarakenne**

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

#### **Rakennettu ympäristö**

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

#### **Luonto**

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

#### **Maisema**

Suunnittelualueen taajamakuva muuttuu maltillisesti. Avoimeen maastoon rakennetaan omakotitaloja sekä majoitusrakentamista, mikä tarkoittaa 9.230 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta alueelle. Rakennuksille johtavat tiestöt ja paikoitukset muokkaavat suunnittelualueetta muodostaen uutta tiiviimpää rakennettua ympäristöä. Maisemakuva vaikutukset voidaan jakaa kahteen osioon: Lähimaisema Kelukoskentie ja kaavoitusalueeseen rajautuvien katujen välittömässä lähiympäristössä muuttuu rakentamisen tiivistyessä alueella.

Kaukomaisema Kemijärventieltä ja Kitisenjoen vastarannalta päin katsottuna muuttuu tiivistyvän rakentamisen johdosta lähinnä kaavoitusalueen pohjoisosissa ja Nilimellan alueella. Matkailupalveluiden korttelissa yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee 800 k-m<sup>2</sup> olemassa olevasta asemakaavasta, jolloin alueen maisema haitat vähenevät kaukomaisemassa. Rakennusoikeus jaetaan matkailupalveluiden tontilla tasaisemmin. Kaavamääräyksiin matalaksi ohjattu rakentaminen sopeuttaa rakentamisesta koituvia maisema haittoja. Pohjoisosan rantapuusto vähentää myös rakennuksien näkyvyyttä vastarannalle.



Kuva 16. Viistokuva alueesta kesältä 2021.

### Melu

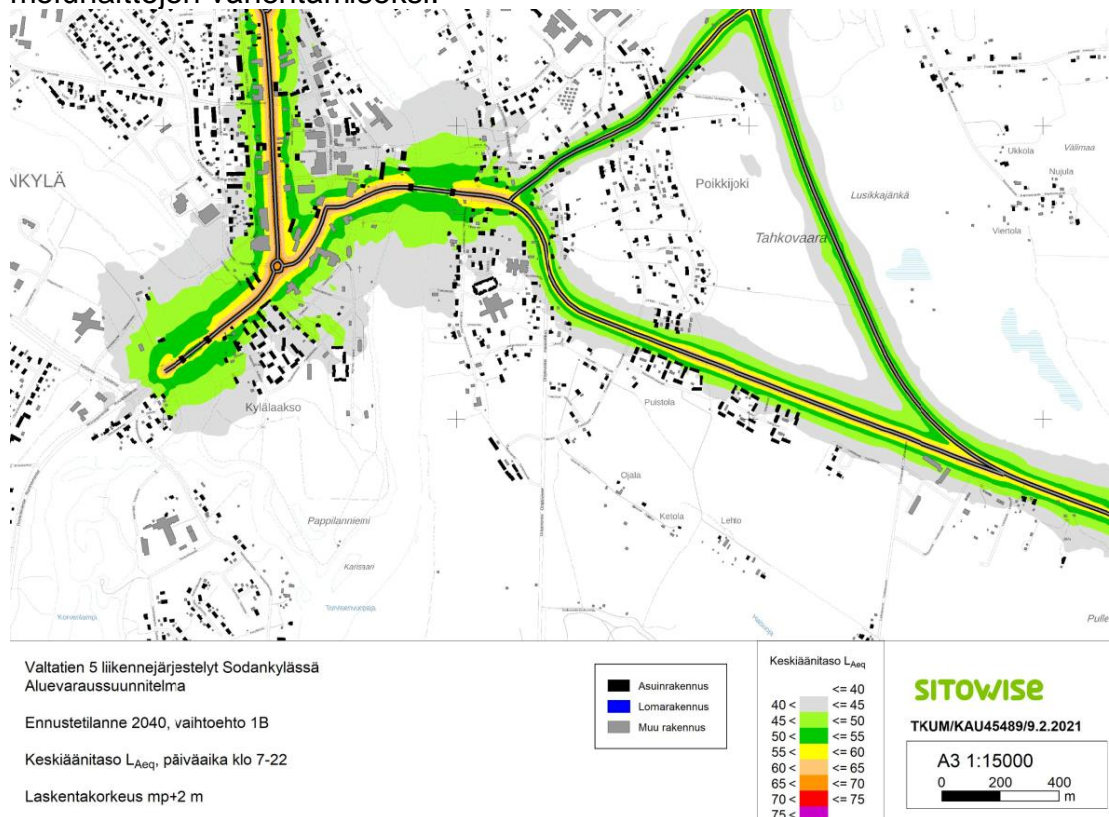
Kaava-alueen toteuttaminen lisää liikenteen melua jossain määrin asuin- ja majotus alueen osalta. Lapin ELY-keskukselta saadun alueen liikennemeluselvitys on tehty Sakatin liikenne selvityksiä varten yhteydessä Sitowisen toimesta. Alue Kemijärventien varressa voi tulkita olemassa olevaksi asuinalueeksi, koska kyseisten teiden varsien tontit ovat jo pääosin rakentuneet ja uutta rakentamista ei näihin teiden varsille ole osoitettu. Olemassa olevalle asuinalueelle sovelletaan ohjearvot LAeq ovat 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Sisätilojen ohjearvoina pidetään päivällä 35 dB ja yöllä 30dB. Tieliikenteen osalta päiväajan keskiäänitasot ovat liikenteen jakaumasta johtuen suunnittelua ohjaavat. Laskentojen mukaan nykytilanteessa Kemijärven tietä lähimmillä asuinkortteli alueilla keskiäänitasot ovat pääosin päiväajan 60-45 dB ja yöajan 55-45 dB tasolla. Melun kannalta kaavalla ohjataan rakentaminen asuinrakennusten korttelissa kaava määräyksiin niin, että rakennukset tulee sijoittaa siten, että oleskelualueet pihalla jäävät melulta suojaan korttelien 856 tonttien 1 ja 2 osalta sekä korttelin 801 tontin 1 osalta. Laskentojen mukaan julkisivun äänieristävyys tulisi korttelin 856 tontin 1 osalta olla 25dB (ns. dB-arvo) ja korttelin 801 tontin 1 osalta 20 dB. Ympäristöministeriön asettaman asetuksen 5. kohdan mukaan uuden asuinrakennuksen ulkovaipan äänieristävyys tulee olla vähintään 30 dB. Näin ollen korttelien 801 tontin 1 ja 856 tontin 1 asuinrakennusten tavanomainen äänieristävyys riittää Kemijärven tien meluntorjuntaan asuinrakennusten sisäpuolella ja asemakaavaan ei kyseistä määräystä sisätilan meluista tarvita osoittaa.

Muina mahdollisina melua aiheuttavina kohteina voidaan pitää Nilimellan ravintola toiminnasta ajoittain kohdistuva melu lähimmille asuinkortteleille. Tunturi-Lapin ympäristöterveyden huolto on tehnyt ravintolakiinteistön ympäristössä melumittauksia tavanomaisesta ravintolan sisällä tapahtuvasta toiminnasta, jolloin Bändi

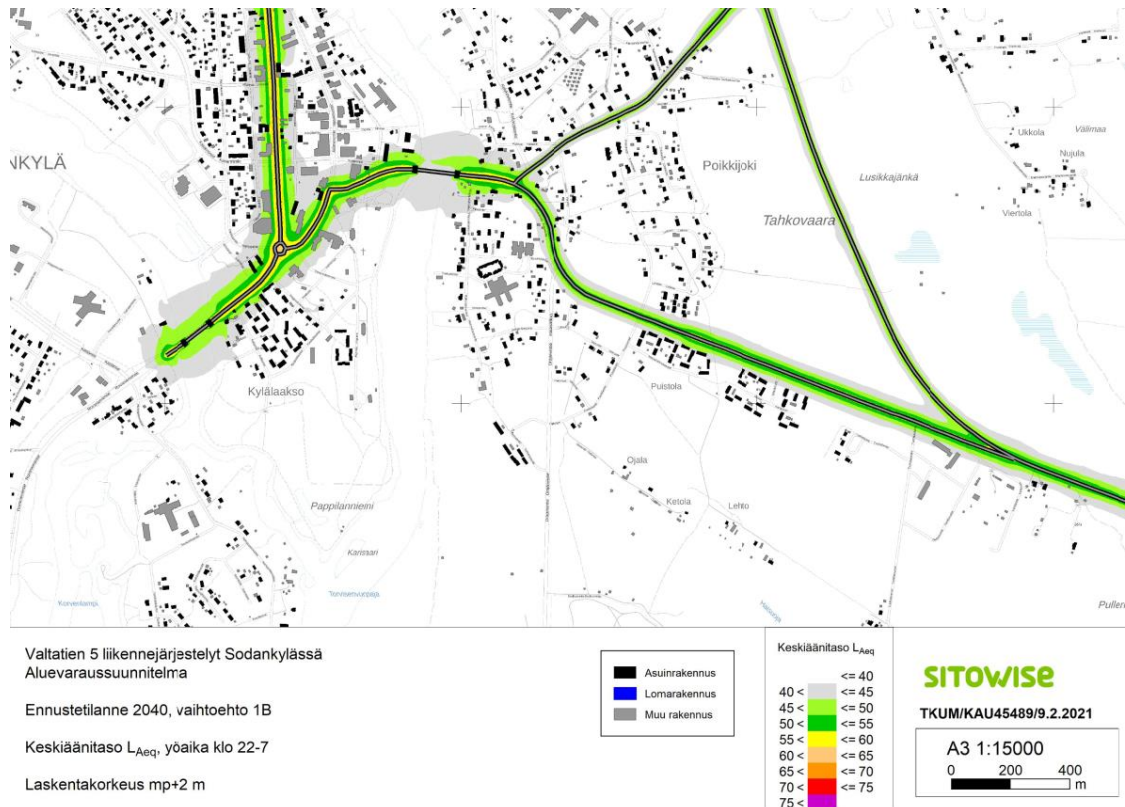
on ollut esiintymässä. Mittaukset on suoritettu koko tapahtuman ajalta. Mittauksissa on huomioitu myös liikenteen aiheuttama melu. Tavanomainen sisällä tapahtuva bändin esiintymisen aikana ulkona mitatuiksi melun keskiarvoiksi on saatu ravintolan paikoitusalueella 49,4dB ja Jutotieltä mitattuna 53,6dB. Mittaus on tällöin suoritettu klo 22-02 välisenä aikana ja on tehty lähimpien asuinkiinteistöjen etäisyydeltä. Tunturi-Lapin ympäristöterveyden huollon jaosto on todennut ja tehnyt päätöksen 18.2.2022 §4 ettei toiminnasta aiheutuva melu ylitä terveydelle haitallisia arvoja. Perusteluina osasto on todennus, että bändi-illat ovat kestoltaan lyhyitä. Käytännössä bändit soittavat noin kello 18.00-24.00 välisenä aikana. Pienitaajuisen sisämelun keskiäänitaso ei mittauksissa ylittänyt sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön asetuksessa 545/2015, liitteessä 2 annettuja toimenpiderajoja.

Bändi esiintyminen on satunnaista toimintaa, jolloin koko kalenteri vuoden klo 22-07 välinen melun keskiarvo tulee olemaan huomattavasti matalampi kuin mitä tapahtuman aikana on mittauksissa todettu.

Kyseisestä toiminnasta johtuvat mahdolliset meluhaitat huomioidaan ravintolatoiminnan luvituksessa ja ne eivät tule kokonaisuudessaan kaavoituksessa ratkaistaviksi. Esimerkiksi erilliset ulkona järjestettävät tapahtumat voidaan luvittaa erillisellä meluilmoituksella. Nilimellan alueelle osoitetaan kaavassa uusi tieyhteys kauempaa asutuksesta, jolloin Jutotien kautta asiakasliikenne ravintolalle, sekä uimarannalle, että venevalkamaan loppuu. Tällöin liikenteestä koituva meluhaitta vähennee Jutotien asuin kortteleilta. Korttelin 803:n paikoitusalueen lähimmän asuinkorttelin rajalle on kaavamääräyksissä edellytetty esteaidan tekemistä, autojen valo ja meluhaittojen vähentämiseksi.



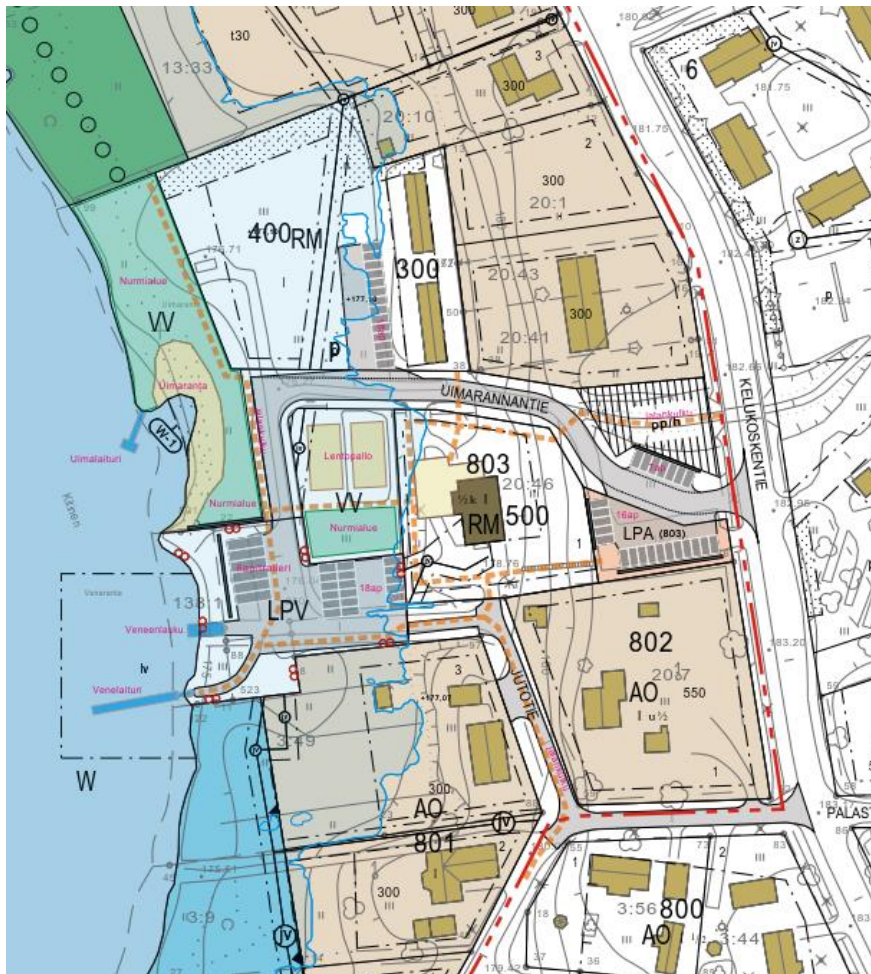
Kuva 17. Päiväajan melumallinnos.



Kuva 18. Yöajan melumallinnos.

### Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

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



Kuva 19 Nilimellan alueen liikenteen ja toimintojen yleissuunnitelma

### Hulevedet

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

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

### Talous

Alueen rakentuminen lisää kunnan verotuloja.

### Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

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

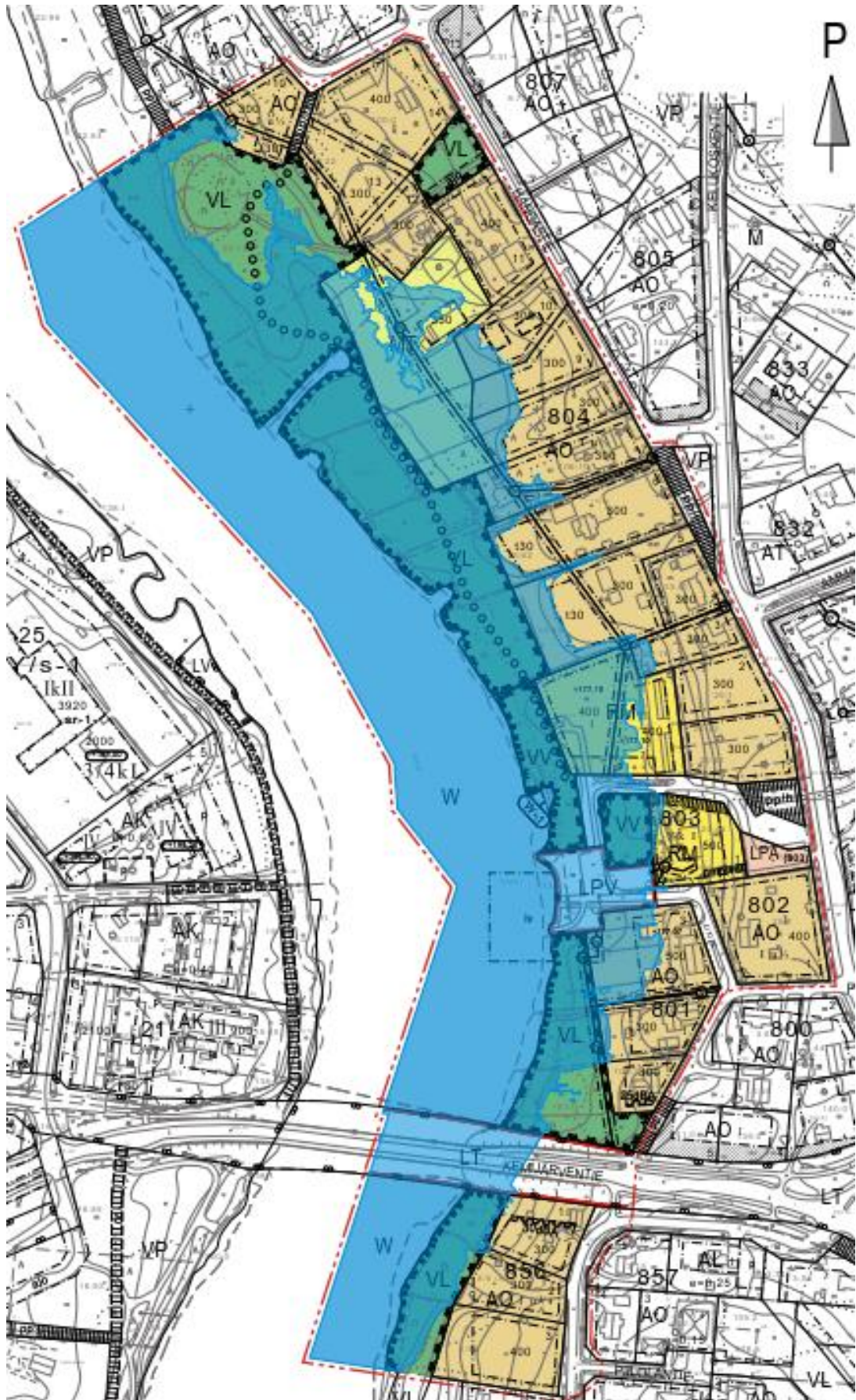


## **Sosiaaliset olot ja kulttuuri**

Kaavalla ei vaikuteta merkittävästi alueen sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin.

### **Tulva**

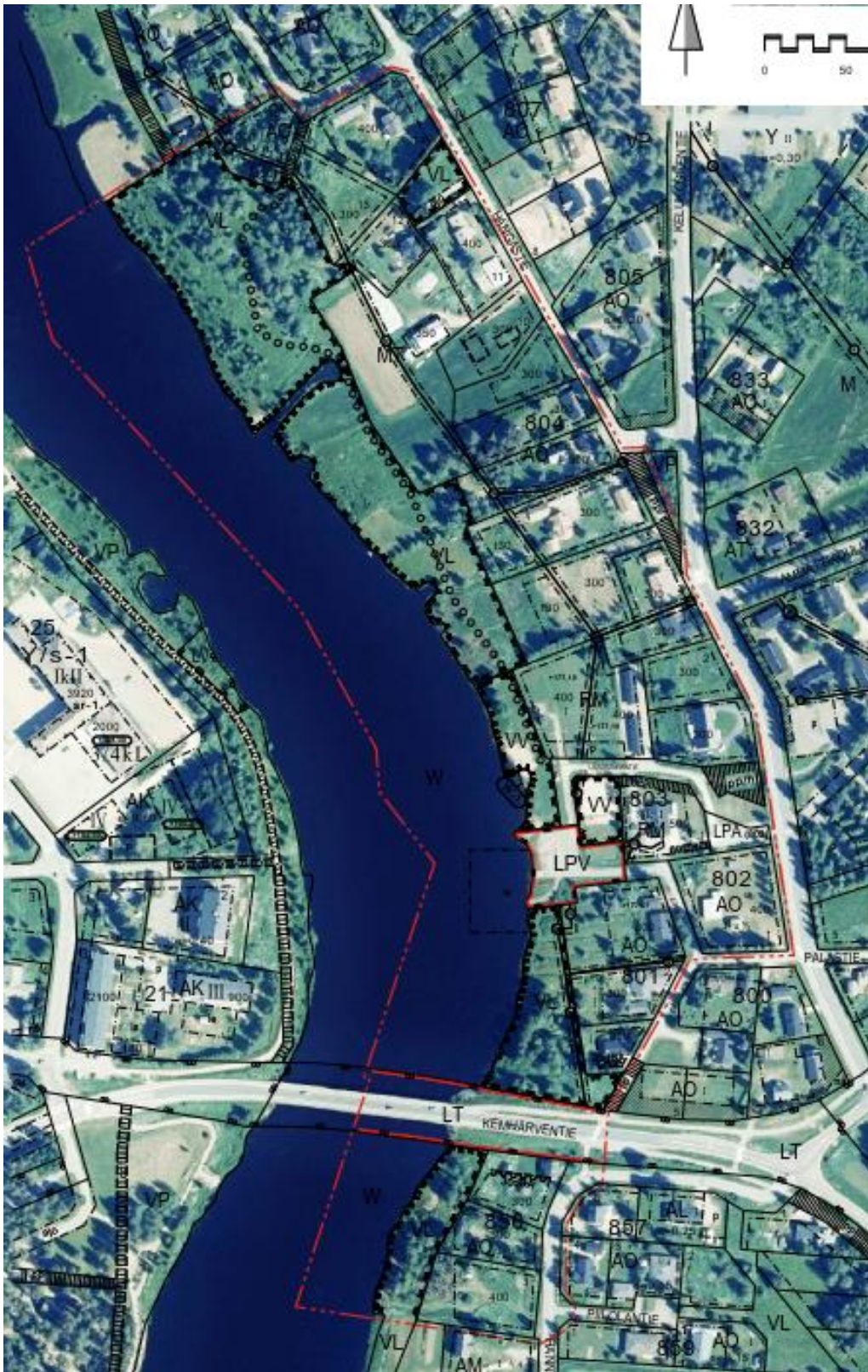
Alueen rakennuspaikkojen rakennusalueen rajat on sijoitettu pääosin kerran 100 vuodessa esiintyvistä tulvavaara-alueen yläpuolelle. Korttelin 803 sekä kortteli 801 tontti 3 rakennusala sijaitsee osittain tulva-alueella. Kyseinen rakennuspaikka on osoitettu kaavassa tulva-alueen osalta pengerrettäväksi.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



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

## Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.



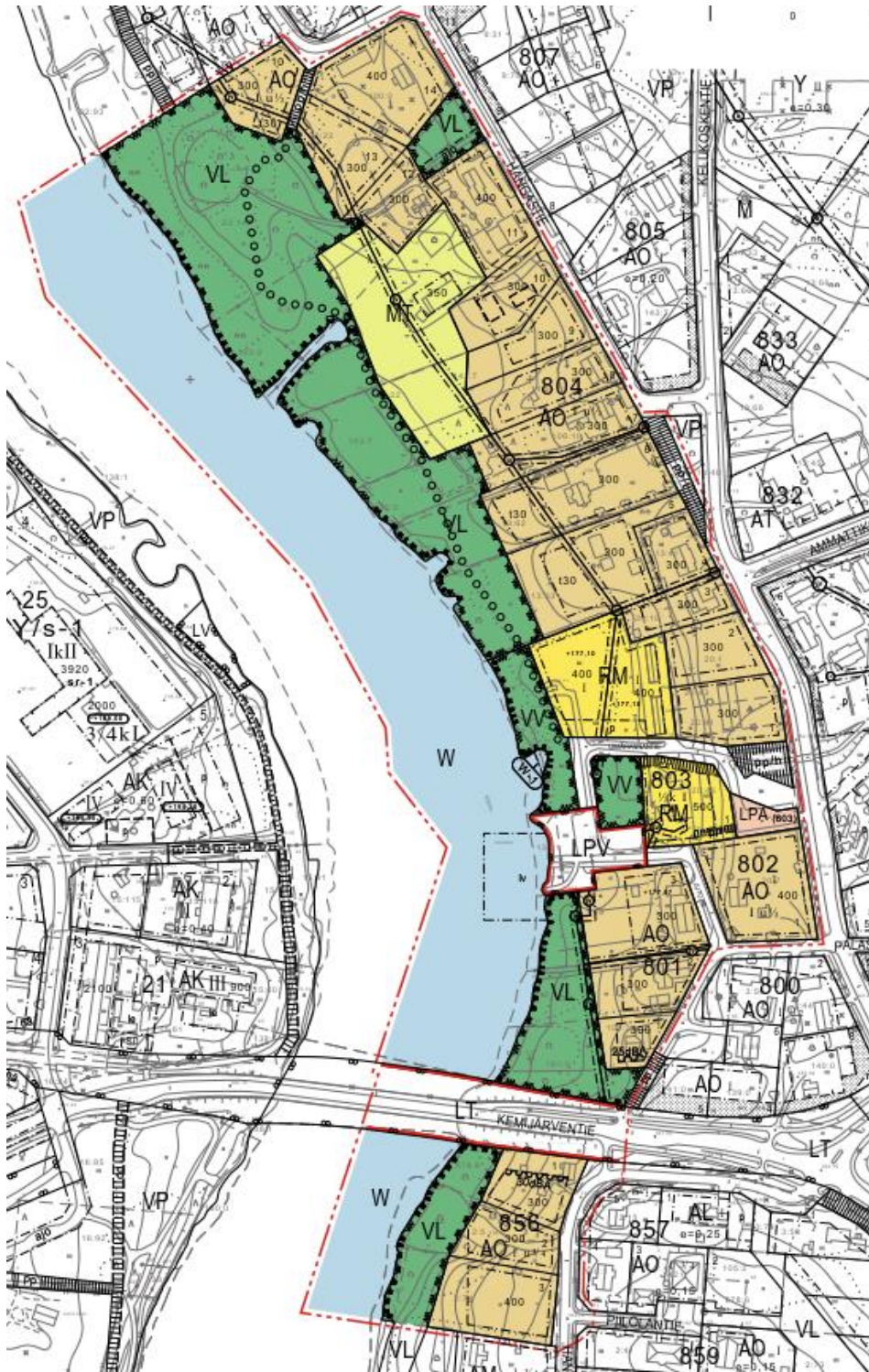
Kuva 21. Luonnoksen kaavamerkinnot ilmakuvalla.

#### 4.6 Ympäristön häiriötekijät

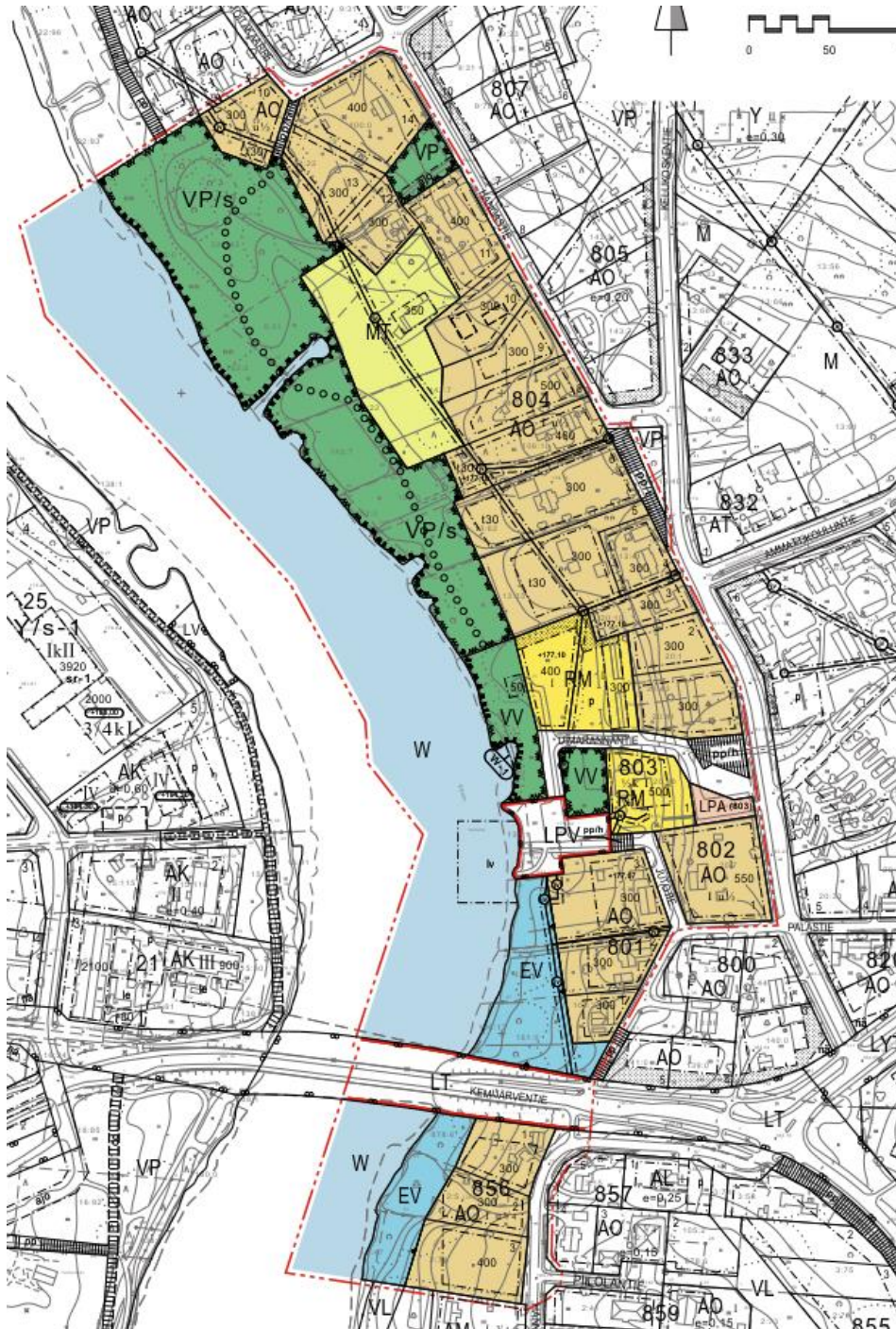
Alueelle ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

#### 4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

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



Kuva 22. Kaavaluonnos 21.12.2022.



Kuva 23. Kaavaehdotus 5.10.2023.

Asemakaavaehdotukseen ja sitä koskeviin määräyksiin on tehty muutoksia perustuen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

#### 4.7.1 Mielenpiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineisto annettiin 3 lausuntoja ja mielenpiteitä 8 kpl. Lausunnot ja mielenpiteet sekä niiden vastineet on esitetty erillisessä raportissa.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16,58 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 9.230 kem<sup>2</sup>. Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 24, joista uusia rakennuspaikkoja on 10, näistä uusista rakennuspaikoista 5 kappaletta on rakennettu jo poikkeamisella, jotka todetaan kaavaan uusina rakennuspaikkoina, Kaava-alueen rakentamisen tehokkuus on yhteensä 0.06. Rakennuspaikat muodostuvat seuraavista alueista:

- Erillispientalojen korttelialue (AO) on pinta-alaltaan 54.621m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on jakaantunut 22 tontille yhteensä 7.630 kem<sup>2</sup>. AO tonttien rakentamistehokkuutena on käytetty 0.14.
- Matkailupalveluiden korttelialue (RM) on pinta-alaltaan 6.861 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on jakaantunut kahdelle tontille yhteensä 1.200 kem<sup>2</sup>. Korttelin rakentamistehokkuutena on käytetty 0.17. Matkailupalveluiden kortteille osoitetaan yhteensä 800 k-m<sup>2</sup> vähemmän rakennusoikeutta kuin mitä nykyinen asemakaava mahdollistaa rakentaa.
- Maatalousaluetta (MT) on pinta-alaltaan 8.027 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakentamistehokkuus on 0,04.
- Puistoja (VP) on pinta-alaltaan 1.220 m<sup>2</sup>, joka on noin 0,7% kaavoitettavan alueen pinta-alasta.
- Puistoja (VP/s) on pinta-alaltaan 23.919 m<sup>2</sup>, joka on noin 14,42% kaavoitettavan alueen pinta-alasta.
- Uimaranta-alue (VV) on pinta-alaltaan 2.595 m<sup>2</sup>, joka on noin 1,6% kaavoitettavan alueen pinta-alasta.
- Vesialuetta (W) on pinta-alaltaan 44.686 m<sup>2</sup>, joka on noin 26,96% kaavoitettavasta alueen pinta-alasta.
- Katualueita on pinta-alaltaan 6.163 m<sup>2</sup>, joka on noin 3.72% kaavoitettavasta alueen pinta-alasta.
- Yleistä tiealuetta (LT) on pinta-alaltaan 5.491 m<sup>2</sup>.
- Yleistä paikoitusaluetta (LPA) on pinta-alaltaan 646 m<sup>2</sup>.
- Venesatama alueen (LPV) on pinta-alaltaan 2.229 m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Palvelut

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

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaavoituksessa huomioidaan asumisviihtyisyys ja hyvät harrastus sekä liikunta mahdollisuudet.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset

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

### 5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<b>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</b>	<b>Asemakaavamuutos</b>
<p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p> <p><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b></p> <p>Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p>	<p>Tulvakorkeusrajat ohjaavat kaavaratkaisua. Rakennuspaikat on osoitettu siten, että tulvan vaaraa ei ole tai alavat maat pengerretään osittain kahden rakennusalan osalta. Hulevesien kulkeutumista vesistöön hidastetaan kaava määräyksin, jolloin hillitään alempien vesistöjen tulvia.</p> <p>Meluisille rakennuspaikoille on osoitettu tarvittavat melumääräykset sekä suojaveralueet.</p> <p>Lisätään taajamassa pientalo asumiseen varattavien rakennuspaikkojen määrää tiivistämällä yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Asuinalue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jolloin kunnallistekniset valmiudet ovat jo olemassa ja hyvät liikenneyhteydet saavutettavissa. Puistopolku parantaa kevyenliikenteen mahdollisuuksia sekä parantaa lähivirkistäytymistä.</p> <p>Kaavassa osoitetaan matkailupalveluiden alue, joka lisää keskustan alueelle palveluja sekä mahdollisesti työpaikkoja. Lisäksi kaavassa osoitetaan kevyelle liikenteelle rakennettavia uusia kulkuyhteyksiä.</p>

<p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b></p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä</p>	<p>Asemakaavassa on osoitettu Kitisenjokivarsi yhtenäiseksi lähivirkistysalueeksi. Lisäksi jokivarteen on osoitettu ulkoilureitti lisäämään kirkonkylän alueen virkistysmahdollisuuksia. Kaavoituksessa on huomioitu venevalkaman ja uimarannan kehittäminen.</p> <p>Asemakaavassa on jätetty luonnon monimuotoisuuden ja ekoloogisen yhteyksien kannalta tärkeitä puistoalueita erityisesti rannan läheisyyteen.</p>
---	---

### 5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

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

### 5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

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











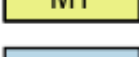





Asemakaavassa alueelle osoitetaan pientalovaltaisia asuinkortteleita ja näiden ympärillä ja ranta-alueelle osoitetaan lähivirkistysalueita (VL) sekä ulkoilureitti. Yleiskaavassa osoitettu leirintäalueelle alue (RL) varattu alue osoitetaan paremmin toiminnan mukaiseksi matkailupalveluiden kortteliksi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






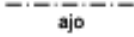
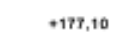
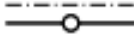


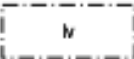
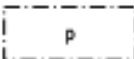
Laadittava asemakaavan muutos on Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja kaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavan ohjausvaikutusta.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset



## Asemakaavamerkintöjen selitys määräyksineen:

	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto.
	Puisto. Alueen pelto- ja niittyaukeat on säilytettävä avonaisina tai vähäpuustoisina.
	Uimaranta-alue.
	Suojaviheralue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Yleisen tien alue.
	Yleinen pysäköinti ja venevalkama-aluealue.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueen sisällä suluissa oleva luku osoittaa korttelin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Korttelin etelärajalle on rakennettava suojamuuri melun ja ajovalojen valokeilan estämiseksi korttelin 802 suuntaan.
	Maatalousalue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>806</b>	Korttelin numero.
14	Ohjeellisen tontin numero.
x	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

	Rakennusala.
	Katu ja kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
	Rakennusalon maanpinnan vähimmäiskorkeusasema N2000 korkeusjärjestelmässä
	Johtoa varten varattu alueen osa. (jv=jätevesi, z=sähköjohto)
	Ulkoilureitti.
	Rakennettu tai rakennettava vesialue. Aluerajaus on ohjeellinen. Vesistön rakentamisesta tulee pyytää lausunto valtion valvontaviranomaiselta.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Pysäköimispaikka.

### Asemakaavamääräykset:

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

Korttelissa 801 tontilla 1 ja korttelissa 856 tonteilla 1 ja 2 rakennettavat uudisrakennukset ja -rakennelmat sekä aidat ja istutukset tulee sijoittaa niin, että ne muodostavat vähintään 2,5 metrin korkuisen korttelin pihaa suojaavan meluesteen Kemijärventien puoleiselle sivulle.

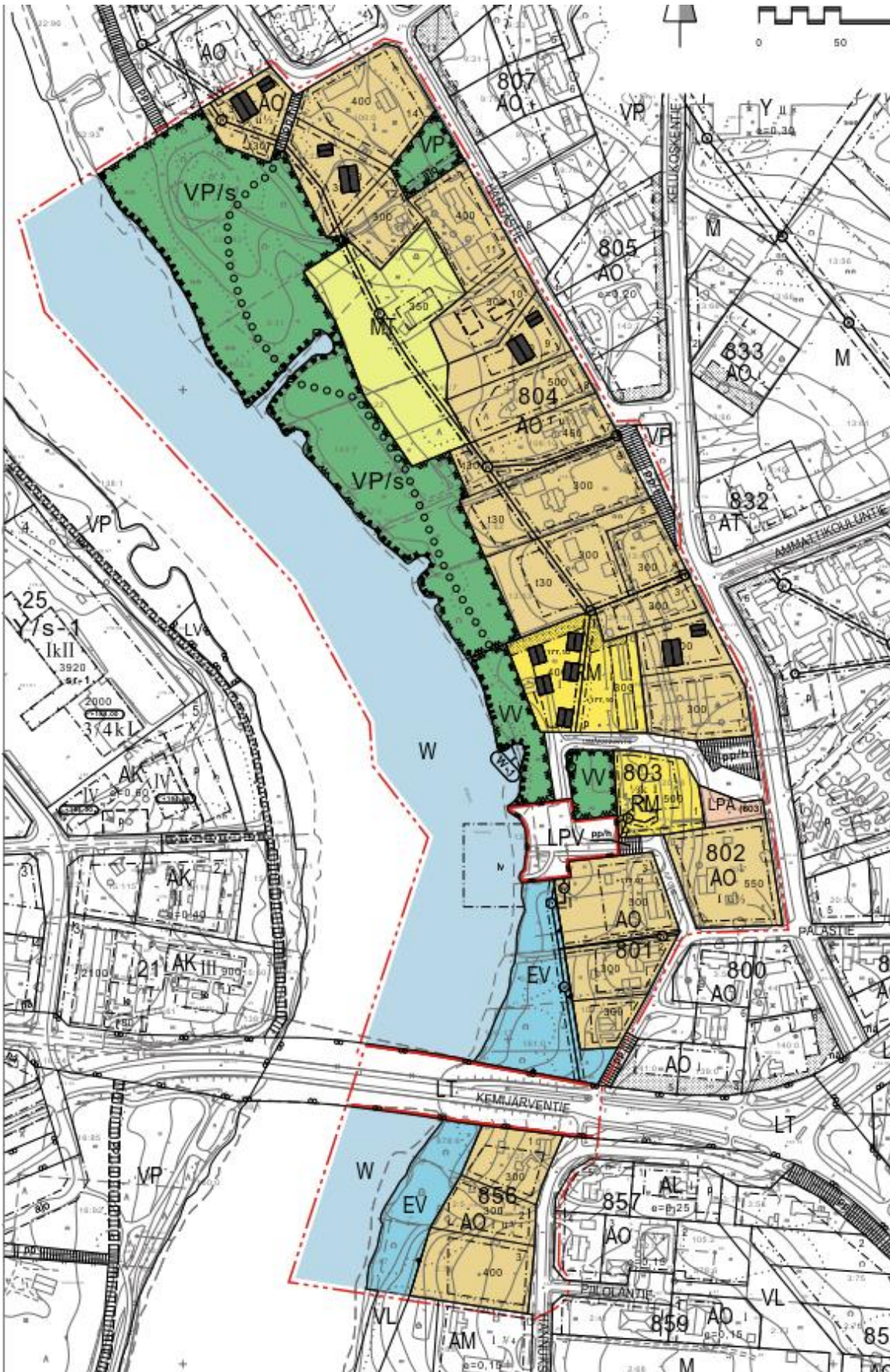
Korttelin 804 ja 802 rakentamattomien tonttien rakentamisessa ja muutosalueen muiden korttelien täydennysrakentamisessa on otettava huomioon niiden soveltuvuus muodoiltaan ja väriykseltään olevaan rakennuskantaan ja kyläkuvallisesti arvokkaaksi todetun alueen osaksi.

## **5.5 Nimistö**

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

## **6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA**

### **6.1 Toteutusta havainnollistava suunnitelma**



Kuva 23. Havainnekuva kaavan mahdollistamasta rakentamisesta

## **6.2 Toteuttaminen ja aloitus**

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

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

Sodankylässä 12.1.2024

Ville Mäkitalo  
Kaavoittaja

## SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	758 Sodankylä	Täyttämispvm	21.11.2023
Kaavan nimi	Kirkonkylän asemakaavan muutos, Poikkijoen ranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	758AS405SO027
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,5761	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	16,5761
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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>16,5761</b>	<b>100,0</b>	<b>9230</b>	<b>0,06</b>	<b>0,0000</b>	<b>1166</b>
A yhteensä	5,4623	33,0	7630	0,14	2,1899	1616
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8890	17,4	50	0,00	-0,8710	
R yhteensä	0,6861	4,1	1200	0,17	-0,0720	-800
L yhteensä	1,4528	8,8			-0,5956	
E yhteensä	0,8145	4,9			0,8145	
S yhteensä						
M yhteensä	0,8027	4,8	350	0,04	-1,7399	350
W yhteensä	4,4687	27,0			0,2741	

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>16,5761</b>	<b>100,0</b>	<b>9230</b>	<b>0,06</b>	<b>0,0000</b>	<b>1166</b>
<b>A yhteensä</b>	5,4623	33,0	7630	0,14	2,1899	1616
AT					-0,7949	-1987
AO	5,4623	100,0	7630	0,14	2,9848	3603
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,8890	17,4	50	0,00	-0,8710	
VP/s	2,3918	82,8			2,3918	
VP	0,1220	4,2			-3,0676	
VL					-0,2160	
VV	0,3752	13,0	50	0,01	0,0208	
<b>R yhteensä</b>	0,6861	4,1	1200	0,17	-0,0720	-800
RM	0,6861	100,0	1200	0,17	0,6861	1200
RV					-0,7581	-2000
<b>L yhteensä</b>	1,4528	8,8			-0,5956	
LPV	0,2229	15,3			0,0660	
Kadut	0,4391	30,2			0,1786	
Kev.liik.kadut	0,1771	12,2			-0,6930	
LT	0,5491	37,8				
LPA	0,0646	4,4			-0,1472	
<b>E yhteensä</b>	0,8145	4,9			0,8145	
EV	0,8145	100,0			0,8145	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	0,8027	4,8	350	0,04	-1,7399	350
MT	0,8027	100,0	350	0,04	-1,7399	350
<b>W yhteensä</b>	4,4687	27,0			0,2741	
W	4,4687	100,0			0,2741	

## **Lausunnot ja Mielipiteet sekä niiden vastineet osallistumis- ja arviontisuunnitelmaan**

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

### **Mielipide 1**

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

Vastine:  
Huomioidaan kaavassa.

### **Mielipide 2**

Korttelin 803 laajentaminen etelään päin.  
Tonttijaon muuttaminen korttelissa 803 sekä rakennusoikeuden tarkastelu.  
Ranta-alueelle ei saa kaavoittaa korkeaa 2 kerroksista majoitusrakentamisen tonttia.  
Korttelin 803 osoitteisto tulee päivittää.

Vastine:  
Huomioidaan kaavoituksessa

### **Mielipide 3**

Kiinteistöjen omistajat vaativat rakentamattoman kevyenliikenteen väylän poistamista Kitisen rannasta olemassa olevasta kaavasta.  
Kiinteistön omistajat vastustavat Nilimellan ranta-alueelle majoitusrakennusten kaavoittamista kortteliin 803.  
Lisäksi kiinteistön omistajat esittävät Piitsipubin kulun kaavallista tarkastelua niin että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asuinkiinteistöille.  
Venevalkamaa ja uimarantaa tulisi laajentaa ja kehittää lapsiystävälliseksi, sekä rantaan tulisi lisätä leikkikenttä ja kuntoilulaitteita.

Vastine:  
Kevyenliikenteen reitti poistetaan ja korvataan kevyempi rakenteisella ulkoilureitillä yleiskaa-  
van ohjauksen mukaisesti. Korttelin 801 ja Kitisen välinen kevyenliikenteen varaus poistetaan kokonaan.  
Korttelille 803 majoitusrakentaminen osoitetaan vaikutusten arviointien perusteella ja yleiskaa-  
van ohjaukseen perustuen.  
Kulkuyhteys Nilimellan alueelle pyritään kaavoituksella ratkaisemaan niin että haitta vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset.  
Venevalkama ja uimaranta aluevaraukset osoitetaan asemakaavaan, sekä niille kulkuyhteys ja paikoitusalue osoitetaan kaavallisesti.





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

#### **(Suullinen) mielipide 4**

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

Vastine:

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

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

#### **Suullinen mielipide 5**

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

Vastine:

Tonttia laajennetaan esitetyn mukaan. Rantareitti osoitetaan jo aiemmin lunastetulle kiinteistölle.

## **Lausunnot/Muistutukset sekä niiden vastineet valmisteluvaiheen kuulemisessa**

### ***Lapin Liitto***

#### *Lausunto:*

Kaavaselostuksessa on tuotu esille Pohjois-Lapin maakuntakaavan suunnittelualuetta koskevat merkinnät ja määräykset, mutta Pohjois-Lapin maakuntakaavan 2040 osalta merkinnät ja määräykset ovat puutteelliset. Kaavaselostusta olisi hyvä täydentää tältä osin.

Muutoin Lapin liiton virasto toteaa kirkonkylän asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston koskien Poikkijoen rannan aluetta sopeutuvan Pohjois-Lapin maakuntakaavan ja Pohjois-Lapin maakuntakaavaehdotuksen 2040 tavoitteisiin.

#### *Vastine / toimenpiteet:*

Kaavaselostukseen täydennetään Pohjois-Lapin maakuntakaavan 2040 osalta merkintöjä ja määräyksiä.

### ***Lapin ELY-keskus***

#### *Lausunto:*

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavaselostusluonnoksessa suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on esitetty varsin suppeasti. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esimerkiksi liikennejärjestelmää koskevat tavoitteet koskevat tätä kaavatyötä ja liikenne liittyy osaltaan myös tavoitteeseen haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätettävästä riittävän suuresta etäisyydestä tai muulla tavoin riskien hallitsemisesta. Hulevesien hallinta liittyy puolestaan sään ääri-ilmoihin varautumiseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan myös tavoitteet luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisen edistämisestä, sekä virkistyskäyttöön

soveltuvien alueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehtimisesta liittyvät tähän kaavatyöhön.

### Luontoympäristö

Uudisrakentamisen kohdistuessa tulvavyöhykkeen yläpuolelle, luonnon monimuotoisuudelle tärkeimmät alueet jäävät ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentamisen ulkopuolelle. Kaava-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 eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden II ja IV eläin- tai kasvilajien havaintopaikkoja (Lajitietokeskuksen viranomaisportaali 29.3.2023)

### Vesialueelle rakentaminen

Kaavaluonnoksessa Nilimellan uimarannalle on osoitettu ohjeellisella aluerajauksella rakennettu tai rakennettava vesialue (W-1). Kaavaselostusluonnoksen mukaan tarkoituksena on kaivaa pieni suojainen poukama uimarantaan, jossa etenkin lapsilla olisi turvallisempi uida. W-1-merkintää koskevassa kaavamääräyksessä on todettu, että vesistön rakentaminen vaatii ympäristöluvan. ELY-keskus esittää, että kaavamääräyksen viimeinen lause tulisi muokata muotoon ”Vesistön rakentamisesta tulee pyytää lausunto valtion valvontaviranomaiselta”. ELY-keskus vielä toteaa, että mikäli jo tiedetään, että lupa ko. rakentamiseen pitää hakea, niin vesirakentamisen osalta kyseessä on vesilupa.

### Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueella on paikallisesti arvokas Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen inventointikohde. Kohteella ei ole hankkeessa tehdyn arvioinnin perusteella rakennushistoriallista arvoja ja kohde on merkitykseltään paikallinen.

### Liikenne

Liikenneympäristö, liittymätiheys, liittymien vähimmäisväli Suomen pääväyläverkkoon ja Euroopan laajuiseen liikenneverkkoon, TERN-verkkoon kuuluva valtatie 4 (E75) on tärkein etelä-pohjoissuuntainen pääväylä palvellen erityisesti elinkeinoelämän kuljetuksia ja valtakunnallista pitkämatkaista liikennettä. Sodankylän kunnan alueella valtatie 4 on merkittävä tavaraliikenteen lisäksi matkailuelinkeinolle, sen laajentumiselle ja kehittämiselle, paikalliselle liikkumiselle sekä suurten erikoiskuljetusten reitin toteutumiseksi. Suunnittelualue tukeutuu Kemijärventiehen valtatielle 5, joka yhtyy kirkonkylän keskustassa valtatiehen 4. Asemakaavan muutosalueella keskivuorokausiliikenne oli 7 094 (raskaiden ajoneuvojen keskivuorokausiliikenne 246) laskentavuonna 2021. Liittymävälin suositeltava vähimmäisarvo taajamien liikennepainotteisilla väylillä ja reuna-alueilla on 1200–600 metriä, poikkeuksellisesti 300 metriä tieluokassa valtatie. Liittymisnäkemä nopeusrajoitusalueella 40 km/h on normaalisti 80 m, poikkeuksellisen vaatimuksen ollessa 60 m.

### Liikennemelu

Kaava-alueen suunnittelussa ja melutasojen tarkastelussa on käytetty vanhoja kaavoitettaville asuinalueille sovellettavia ohjearvoja uusien kaavoitettavien asuinalueiden sijaan. Kunta ei ole toteuttanut valmisteluaineistoa varten erillistä meluselvitystä, ja raportissa viitataan Säkatin kaivoshankkeeseen liittyvään meneillään olevassa yleiskaavoituksessa toteutettuun liikennemeluselvitykseen. ELY-keskus toteaa, että selostusluonnosta tulee täydentää ajantasaisella meluselvityksellä. Ko. kaavamuutosalueen suunnittelussa ja melutasojen tarkastelussa tulisi käyttää uusille kaavoitettaville asuinalueille sovellettavia ohjearvoja. Kaavaluonnoksessa ei ole varattu riittävästi tilaa esimerkiksi uusien asuinrakennusten piha-alueiden suojaamiseksi melulta massoitellun suunnittelulla ja rakennuspaikkakohtaisilla meluaidoilla. Samalla annetaan tiedoksi, ettei ELY-keskus tule osallistumaan meluntorjuntaan eikä muihin tieliikenteen aiheuttamien päästöjen torjuntaan liittyviin töihin olemassa olevien tai uusien asuinrakennuspaikkojen kohdilla. ELY-keskus ei vastaa myöskään maantien kunnossapidosta aiheutuvista haitoista tai vahingoista, kuten lumen aurauksen aiheuttamista haitoista / vahingoista tai tien parannustoimenpiteistä olemassa olevien asuinrakennusten / kiinteistöjen tai uusien asuinrakennusten / kiinteistöjen kohdalla. Osalla kaavaluonnoksen mukaisista lähivirkistysalueista (VL) melu voi ylittää ennustetilanteessa ohjearvot. ELY-keskus toteaa, VL-alueet tulee mahdollisuuksien mukaan merkitä asemakaavassa EV-alueiksi, jolloin valtioneuvoston meluohjearvot eivät tule sovellettaviksi. Mikäli virkistysalueita halutaan sijoittaa tien välittömään läheisyyteen, ne tulee suojata melulta. ELY-keskus myös esittää, että uusien rakennuspaikkojen ja liikennealueen väliin tulisi osoittaa suojaviheralueita (EV), joilla olisi mahdollista toteuttaa liikenteen melu- ym. haittojen suojaustoimenpiteitä.

#### Hulevedet

Ilmastonmuutoksen ja sään ääri-ilmiöiden yleistymisen myötä myös hulevesien hallinnan tärkeys korostuu. Kaavaluonnoksessa onkin annettu hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. ELY-keskus suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan tai hulevesijärjestelmään sekä asemakaava-alueilla, että asemakaava-alueiden ulkopuolella. Mikäli asemakaavan perusteella myönnettyjen rakennuslupien seurauksena hulevesien johtamisesta maantien sivuojaan aiheutuu haittaa maantien kunnossapidolle tai tien rakenteille, on kiinteistön omistaja velvollinen kustannuksellaan poistamaan aiheutunut haitta. ELY-keskus ei vastaa maantien hoito- ja ylläpitotöiden aiheuttamista vahingoista hulevesien purkukohdalle tiealueella. Mikäli maantietä parannetaan tai alue tarvitaan tienpitotarkoitukseen, tulee kiinteistön omistajan siirtää purkukohta kustannuksellaan uudelleen määriteltävään paikkaan, jos ELY-keskus katsoo sen tarpeelliseksi.

#### Kaavan nimi

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaluonnoksessa ja kaavaselostusluonnoksessa kaavan nimi on Kirkonkylän asemakaavan muutos, Poikkijoen ranta, mutta kaavaselostusluonnoksen kappaleessa 1.3 todetaan, että kaavan nimi on Kirkonkylän asemakaavan laajennus, Poikkijoki.

#### Yhteenveto

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

Vastine / toimenpiteet:

*Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Asemakaavaselostukseen tarkastellaan laajemmin kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.

*Vesialueelle rakentaminen*

Täsmennetään asemakaava määräyksiin vesistö rakentamista koskevaa määräystä.

*Liikennemelu*

Asemakaava muutoksessa Kemijärventien läheiset alueet ovat jo rakennettua kaava-alueita, jolloin melutasojen tarkastelussa käytetään vanhoille alueille määrättyjä ohjearvoja.

Selostukseen täydennetään ELY-keskukselta saadulla melumallinnoksella.

Asemakaavassa määrätään rakennusten sijoittaminen niin että ne ovat suojana melulta oleskelualueilla.

Lähivirkistysalueet (VL) muutetaan Suojaviheralueeksi (EV) Kemijärventien läheisyydessä.

*Hulevedet*

Täsmennetään selostukseen hulevesi osiota. Hulevesiä ei ohjata asemakaavalla ELY-keskuksen tieverkon kuivatusojiin.

*Kaavan nimi*

Tarkistetaan kaavannimi asiakirjoihin vastaamaan toisiaan.

**Lapin maakuntamuseo**

Lausunto:

Arkeologia

Suunnittelualueelle ei pääsääntöisesti olla muodostamassa uusia korttelialueita rakentamattomalle rantavyöhykkeelle. Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Rekisteritietojen perusteella suunnittelualueeseen ei ole kohdistunut arkeologista inventointia viimeisen 10 vuoden aikana.

Ajantasa-asemakaavaan verrattuna arkeologisesti potentiaalisen ranta-alueen kannalta on tapahtuvassa merkittävä muutos uimaranta-alueeseen liittyen. Kaavassa osoitetaan rakennettava vesialue w-1, jossa rantaan tullaan kaivamaan kaavaselostusluonnoksen mukaan suojainen poukama (s. 30). Periaatteessa alue voidaan tulkita arkeologisesti potentiaaliseksi

erityisesti kivikautisen asutuksen kannalta. Tarkasteltaessa Sodankylän keskustaajaman alueella ja läheisyydessä sijaitsevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, nimenomaan kivikautisia asuinpaikkoja, todetaan kuitenkin, että silloinkin, kun ne sijaitsevat lähellä nykyistä jokirantaa, niiden sijaintikorkeus on 175 m mpy käyrän yläpuolella, toisin sanoen ne eivät sijaitse alavimmalla ranta-alueella vaan hiukan ylempänä. Näin ollen Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan poukama, jonka Lapin maakuntamuseon arvioi sijaitsevan kokonaisuudessaan 175 m mpy alapuolella, ei sijaitse arkeologisesti potentiaalisimmalla ranta-alueella.

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavan valmisteluaineistosta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan laatimista varten on laadittu erillinen rakennetun ympäristön selvitys, jota voidaan pitää asianmukaisena ja riittävänä. Selvityksessä on tuotu esiin asemakaavan muutoksen alueella olevien rakennukset ja ympäristö sekä arvioitu niitä. Asemakaavoitusta ohjauksessa yleiskaavassa alueella on tunnistettu olevan kyläkuvallista merkitystä sen maatalousympäristön ja jäljellä olevan perinteistä rakentamistapaa edustavien rakennuskokonaisuuksien osalta.

Yleiskaavassa ja rakennetun ympäristön selvityksessä tunnistetut paikallisia arvoja omaavat kohteet eivät ole tulleet asemakaavaratkaisussa huomioiduksi, eikä niille ole osoitettu suojelumerkintöjä tai muita rakennuksia ja pihapiirien säilymistä edistäviä määräyksiä.

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan asemakaavassa tulee huomioida yleiskaavassa ja rakennetun ympäristön inventoinnissa tunnistetut rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja pyrkiä asemakaavalla turvaamaan perinteistä rakentamistapaa edustavien pihapiirien ja ympäristöjen säilyminen. Lisäksi olisi hyvä asemakaavalla pyrkiä edistämään ranta-alueen avoimena, perinteisen maatalousympäristön kaltaisena ympäristönä säilyttämistä.

### Vastine / toimenpiteet:

Arkeologia

Ei aiheuta toimenpiteitä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Poikkijoen alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan alueella ei ole maakunnallisesti- tai valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Kohteita voidaan pitää korkeintaan paikallisesti arvokkaina, jolloin suojelumerkintöjen käyttö ei ole tarkoituksen mukaista. Asemakaava määräyksissä huomioidaan alueen perinteinen rakentamistapa siinä määrin kun se selvitysten perusteella on tarpeen. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu rantaan rajoittuvien puistojen avoimena pitämistä koskevat määräykset.

### **Kemijoki Oy**

### Mielipide:

Kemijoki Oy:llä ei ole lausuttavaa asemakaava muutokseen.

Vastine / toimenpiteet:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

**Mielipide 1**

Mielipide:

1. Kaavaan esitetty uusi RM-alue (korvaa aikaisemman pohjoisen RV-alueen ) rikkoo täysin perinteisen omakotitaloaluevaltaisen rantamiljöön.
2. Alue on täysin täysin omakotitalo- ja maanviljelyaluetta, lukuun ottamatta pienimuotoista RV-kaavan mukaista rakennuskantaa (nykyinen rantabaari ja kaksi vuokrattavaa rakennusta)
3. Kirkonkylän keskustan ja ko. ranta-alueen rakentamiskorkeus on aina perustunut lähes poikkeuksetta alueelle säädettyyn rakentamiskorkeuteen ilman mitään keinotekoisia pengerryksiä tai tontin tasaamisia. Uusi esitetty RM-alue perustuu täysin tontilla pengertämiseen, jotta alueella määritelty alin rakentamisen tulvakorkeus saavutetaan. Tämä ei ole missään tapauksessa tasavertaista muiden olemassa olevien nykyisten tonttien omistajien osalta. Kaavassa esitetyt RM-alueet ovat pääosin tulvauhka-alueella toisin kuin kaavaselostuksessa todetaan.
4. Uuden esitetyn RM-alueen osoittaminen asemakaavaan alentaa ympärillä ja lähistöllä olevien asuinrakennustonttien arvoja huomattavasti.
5. Uusi pohjoisen puolinen RM-alue kokonaisuutena kaavamuutosta tarkasteltaessa aiheuttaa kohtuutonta rasisitusta ja haittaa ko. alueen itäpuolella sijaitseville omakotitonttien omistajille ja ei siten ole missään nimessä tasapuolinen kohtelu koko kaavamuutosta silmällä pitäen.
6. Kaavateksteissä ei ole tarpeeksi selvitetty alueen sosiaalisia vaikutuksia omakotitaloalueen näkökulmasta. Vapaa-ajan viettopaikkoja/rakennuksia on alueelle tulossa huomattavasti lisää aikaisempaan verrattuna ja vapaa-ajan vietto poikkeaa huomattavasti vakituisesta asumisesta ja olemisesta.
7. Kokonaisuutta tarkasteltaessa ja eri vaihtoehtoja pohdittaessa ranta-alueelle suunnitelmassa suunniteltu lisärakentaminen vapaa-ajan tarpeisiin (RM-alueet) mm. liiketoimintaa ajatellen voidaan aivan hyvin toteuttaa Kelukoskentie itäpuolelle. Ko. liiketoimintaa on Kelukoskentie vastapuolella jo merkittävästi olemassa ja tilaakin laajentaa toimintaa mm. sinne.
8. Alue tulee säilyttää uimarantana ja puistomaisena alueena sekä kehittää sitä tähän tarkoitukseen kaikkia kuntalaisia palvelevana ympäristönä.

Vastine / toimenpiteet:

1. Uuden matkailupalvelu tontin rakentaminen vastaa julkisivu tyyliltään perinteistä omakotitalo rakennuskantaa, eikä täten poikkeaa merkittävästi siitä.



2. Olemassa oleva asemakaava mahdollistaa alueen yleiseen ja yhteisöjen käyttöön loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevien rakennusten lisärakentamisen nykyisellään. Käyttötarkoituksena vanhan asemakaavan RV ja uuden asemakaavan RM merkintä, jossa rakennettaisiin vuokramökkejä ei poikkea toisistaan. Kirkonkylän yleiskaavassa alueiden käyttötarkoitukset on ratkaistu karkealla tasolla, kyseinen alue on osoitettu leirintäalueena kokonaisuudessaan (RV). Asemakaava ratkaisu on yleiskaavan mukainen.

3. Olemassa oleva asemakaava mahdollistaa RV alueelle rakentamisen pengertämällä koko rakennusalueelle, jolloin kaava ratkaisulla RM alueen pengertäminen ei poikkea olemassa olevasta asemakaavasta. Asemakaava ratkaisussa on osoitettu yksityisille maanomistajille rakennusalueita yksityisten aiemmin pengerrytyille kiinteistöjen osille.

4. RM alueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä vähemmän kuin nykyisessä asemakaavassa on osoitettu RV alueille. Käyttötarkoituksena leirintäalue ja matkailupalvelu alue, jossa sijaitsevat vuokramökkejä ei merkittävästi poikkea toisistaan. Asemakaava ratkaisu ei heikennä ympäristön kiinteistöjen arvoja verrattuna nykyiseen asemakaavaan, jos se olisi rakennettu sen sallimaan maksimi rakennusoikeuteen.

5. Pohjoispuoleiselle RM tontille osoitetaan 200 k-m<sup>2</sup> enemmän rakennusoikeutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna, mikä ei sinällään ole merkittävä lisäys. Asemakaava ratkaisussa rajoitetaan kuitenkin huomattavasti enemmän rakentamisen sijoittumista RM korttelille niin, ettei siitä koidu yhtä paljon näköestettä itäpuolen omakotitaloille kuin mitä nykyinen asemakaava sallisi rakentaa. Tasapuolinen kohtelu asemakaava ratkaisussa on huomioitu ottamalla kaikkien kiinteistöjen omistajien kehitystarpeet huomioon heti asemakaavoituksen aloitusvaiheessa vireille tulo kuulutuksen yhteydessä.

6. Alueen käyttötarkoitukset on yleiskaavoituksella ratkaistu. Yleiskaavoituksessa on tehty käyttötarkoitusten välillä tarkemmat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit käyttötarkoitusten välillä. Käyttötarkoituksena yleiskaavan leirintäalue ja kaavaratkaisun matkailupalvelualue, jossa sijaitsevat vuokramökkejä ei merkittävästi poikkea toisistaan. Asemakaava ratkaisu on yleiskaavan mukainen.

7. Kelukoskentien itäpuolta kehitetään olemassa olevan asemakaavan mukaiseen leirintätoimintaan.

8. Asemakaavan kaavaratkaisu ei estä uimarannan ja puistojen kehittämistä. Asemakaava ratkaisu mahdollistaa ranta-alueiden kehittämisen kaikkia kuntalaisia huomioiden.

## **Mielipide 2**

### Mielipide:

Haluamme säilyttää tontin kokonaan itsellämme mm. seuraavista syistä;

1. Ranta pusikoituu tai muuten jää hoitamattomaksi, mikäli siirtyy jonkun muun vastuulle.
2. Mahdollista ulkoilureittiä pitkin alkaa kulkea myös matkailijoiden koirat ja siten lisää riskiä saada oma punkkikanta joen rantaan. Punkit voivat levitä myös uimarannalle.

3. Ulkoilureitin käyttäjät häiritsevät asukkaita päivällä ja yöllä.
4. Tontin arvo laskee selkeästi
5. Suunnittelemme lauttasaunan rakentamista laiturin lisäksi. Luonnollisesti vuokraisimme saunaa. Rannan hyötykäyttö poistuu mikäli ranta ei ole oma.
6. Reitti Kenan koulun raunioille virkistysalueelle voidaan järjestää Kelukoskentie-Hangastie-Moitakaarre kautta.
7. Ulkoilureitti rannassa on tarpeeton, koska tontin toista reunaa kulkee hyväkuntoinen kevyenliikenteenreitti saman suuntaisesti.  
Kokonaisuutena asemakaavasuunnitelman vaikutuksia tulisi miettiä myös YVA-menettelyn kautta. Mitä hyötyä, haittaa, uhkia ja mahdollisuuksia ko suunnitelman toteutuminen toisi mukanaan?  
Oman tontin rakennusoikeutta voisi lisätä varsinkin vesi- ja viemäriinjan alapuolelle riittävän korkealle. Tulevaisuudessa voi olla tarve rakentaa jonkinlaista väliaikaista majoitusta sinne, koska minulla on paljon lapsia ja lapsenlapsia. Viemäriinjan yläpuolella rakennusoikeus 300 on riittävä. Lisäksi isolle tontille tulisi sallia useampi rakennus kuin 4. Nyt on jo käytetty 3, koska saunatupa katsotaan eri rakennukseksi vaikka on saman katon alla.

Vastine / toimenpiteet:

1. Asemakaava ratkaisu ei rannan käyttötarkoituksen osalta poikkea nykyisestä asemakaavasta, mikä vaikuttaisi rannan käyttöön nykyiseen asemakaavaan verrattuna.
2. Nykyinen asemakaava mahdollistaa rantaan kevyenliikenteen väylän rakentamisen. Asemakaava ratkaisussa esitetty ulkoilureitti ei tuo sen enempää haittoja ranta-alueelle kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama kevyenliikenteen väylä.
3. Nykyinen asemakaava mahdollistaa rantaan kevyenliikenteen väylän rakentamisen. Asemakaava ratkaisussa esitetty ulkoilureitti ei tuo sen enempää häiriötä käyttäjistä lähialueen kiinteistöille kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama kevyenliikenteen väylä.
4. Nykyisen asemakaavan mukaan kiinteistön poikkeamisella rakennettu osa on osoitettu MV maanviljelys aluetta. Kyseiselle käyttötarkoitukselle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Asemakaava ratkaisussa kiinteistö on osoitettu erillispientalo tontiksi rakennusoikeudella. Rannanpuoleinen osa kiinteistöistä on osoitettu asemakaava ratkaisussa ja nykyisessä asemakaavassa toisiaan vastaavilla käyttötarkoituksilla. Näin ollen asemakaava ratkaisu ei tule heikentämään kiinteistön arvoa.
5. Hangastiellä ei ole kevyenliikenteen väylää. Ajotiellä käveleminen koetaan turvattomaksi. Hangastien katu alueen leveys ei riitä kevyenliikenteen väylän rakentamiseksi tien varteen.
6. Sodankylän kunnan tekemissä useissa kyselyissä kuntalaiset ovat osoittaneet rantareittien suuren tarpeen kirkonkylän alueella.

7. YVA:n tarpeesta päättää paikallinen ELY-keskus. Kyseinen asemakaava muutos ei ole vaikutuksiltaan niin mittava, että ylittäisi YVA tarpeen.
8. Tontille sallittujen rakennusten lukumäärän korottaminen yli neljään rakennukseen ei ole perusteltua. Yli neljän rakennuksen esittäminen kaavaratkaisussa tulisi tällöin osoittaa tasapuolisen kohtelun vuoksi kaikille. Tällöin alueen rakentamisen massa tulisi olemaan liian suuri ja maisema-arvot kärsisivät alueella.

### ***Mielipide 3***

#### *Mielipide:*

Haluamme säilyttää tontin kokonaan itsellämme mm. seuraavista syistä;

1. Ranta pusi koituu tai muuten jää hoitamattomaksi, mikäli siirtyy jonkun muun vastuulle.
2. Mahdollista ulkoilureittiä pitkin alkaa kulkea myös matkailijoiden koirat ja siten lisää riskiä saada oma punkkikanta joen rantaan. Punkit voivat levitä myös uimarannalle.
3. Ulkoilureitin käyttäjät häiritsevät asukkaita päivällä ja yöllä.
4. Tontin arvo laskee selkeästi.
5. Reitti Kenan koulun raunioille virkistysalueelle voidaan järjestää Kelukoskentie-Hangastie-Moitakaarre kautta.
6. Ulkoilureitti rannassa on tarpeeton, koska tontin toista reunaa kulkee hyväkuntoinen kevyenliikenteenreitti saman suuntaisesti.
7. Kokonaisuutena asemakaavasuunnitelman vaikutuksia tulisi miettiä myös YVA-menettelyn kautta. Mitä hyötyä, haittaa, uhkia ja mahdollisuuksia ko. suunnitelman toteutuminen toisi mukanaan?
8. Toivoisin tontilleni ehdotetun 4 rakennus määräksi 6 rakennusta, perustuen tontin suureen kokoon.

#### *Vastine / toimenpiteet:*

1. Asemakaava ratkaisu ei rannan käyttötarkoituksen osalta poikkea nykyisestä asemakaavasta, mikä vaikuttaisi rannan käyttöön nykyiseen asemakaavaan verrattuna.
2. Nykyinen asemakaava mahdollistaa rantaan kevyenliikenteen väylän rakentamisen. Asemakaava ratkaisussa esitetty ulkoilureitti ei tuo sen enempää haittoja ranta-alueelle kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama kevyenliikenteen väylä.
3. Nykyinen asemakaava mahdollistaa rantaan kevyenliikenteen väylän rakentamisen. Asemakaava ratkaisussa esitetty ulkoilureitti ei tuo sen enempää häiriötä käyttäjistä lähialueen kiinteistöille kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama kevyenliikenteen väylä.

4. Nykyisen asemakaavan mukaan kiinteistön poikkeamisella rakennettu osa on osoitettu MV maanviljely aluetta. Kyseiselle käyttötarkoitukselle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Asemakaava ratkaisussa kiinteistö on osoitettu erillispientalo tontiksi rakennusoikeudella. Rannanpuoleinen osa kiinteistöstä on osoitettu asemakaava ratkaisussa ja nykyisessä asemakaavassa toisiaan vastaavilla käyttötarkoituksilla. Näin ollen asemakaava ratkaisu ei tule heikentämään kiinteistön arvoa.

5. Hangastiellä ei ole kevyenliikenteen väylää. Ajotiellä käveleminen koetaan turvattomaksi. Hangastien katu alueen leveys ei riitä kevyenliikenteen väylän rakentamiseksi tien varteen.

6. Sodankylän kunnan tekemissä useissa kyselyissä kuntalaiset ovat osoittaneet rantareittien suuren tarpeen kirkonkylän alueella.

7. YVA:n tarpeesta päättää paikallinen ELY-keskus. Kyseinen asemakaava muutos ei ole vaikutuksiltaan niin mittava, että ylittäisi YVA tarpeen.

8. Rakennusten lukumäärän korottaminen neljästä kuuteen ei ole perustelua. Yli neljän rakennuksen esittäminen kaavaratkaisussa tulisi tällöin osoittaa tasapuolisen kohtelun vuoksi kaikille. Tällöin alueen rakentamisen massa tulisi olemaan liian suuri ja maisema-arvot kärsisivät alueella.

#### ***Mielipide 4***

##### *Mielipide:*

Esitämme kaavaan tontillemme 106 postila. t30 rakennusta vesi ja viemäriinjan rannanpuolelle

##### *Vastine / toimenpiteet:*

Esitys huomioitu asemakaava kartalla.

#### ***Mielipide 5***

##### *Mielipide:*

1. Poikkijoen asukkaiden kannanotto asemakaavan muutokseen. Yhdyn 100 prosenttisesti Poikkijoen asukkaiden yhdessä laatimaan kannanottoon. Vastustamme alueelle suunniteltua rantareittiä sekä leirintäalueen ranta-alueelle suunniteltujen lomamökkien rakentamista. Kannanotto on toimitettu jo aikaisemmin kuntaan.

2. Henkilökohtainen kannanotto asemakaavan muutokseen Vastustan henkilökohtaisesti asemakaavan muutostyötä siten, miten se on kerrottu asukkaiden kannanotossa. Toivon, että seuraavat asiat huomioidaan asemakaavan muutostyössä (kartan mukaisesti).

2.1. Tontin raja-alueen uusiminen, kiinteistön omistaja haluaa ostaa lisämaata tontin 758–405–20–41 eteläosasta.

2.2. Kiinteistön omistajalle 5 metrin alueen lisäys pohjoispäähän, otetaan pois tontista 758–405–20–1.

2.3. Tontin 758–405–20–1 mittojen ja rakennusoikeuden uudelleen määrittäminen sen jälkeen, kun sen eteläreunasta irrotetaan 5 metrin osuus. Tavoitteena on laittaa tontti myyntiin ja tarvitsen siihen perusteet.

2.4. Ranta-alueelle ei saa rakentaa lomamökkejä koska kyseessä on tulva-alue, joka vaatii pohjien nostamista. Uudet loma-asunnot estävät lisäksi näkymän joelle kummaltakin omistamaltani tontilta. Omien tonttien arvo laskee merkittävästi

2.5. Korttelin ja erityisesti omat osoitetiedot on päivitettävä. Viranomaisen järjestelmät eivät tunne osoitettamme ja osa omasta postista menee usein väärään osoitteeseen, Nilimella yrittäjät ovat jo kyllästyneet toimittamaan minulle väärään osoitteeseen menneitä posteja.

#### Vastine / toimenpiteet:

1. Asia käsitelty asukkaiden yhteisen kannanoton vastineissa

2.1. Tontin laajennus huomioitu kaavakartalla

2.2. Tontin laajennus huomioitu kaavakartalla

2.3. Esitetyt asiat huomioitu kaavakartalla

2.4. Nykyinen asemakaava mahdollistaa tulva-alueelle rakentamisen, asemakaava muutoksessa on tarkoitus määritellä tarkemmin alueen käyttötarkoitus ja tarkastella rakentamisen määrää. Matkailupalvelu tontin rakennusoikeutta on laskettu ja rakennusaluetta on rajattu ehdotus vaiheen kaavakartalle pohjoisen puolelta niin että uudet rakennukset rajoittuisivat vanhojen olemassa olevien rakennusten taakse. Rakentamiskorkeutta on rajattu yhteen kerroksen kuten olemassa olevilla rakennuksilla. Määräyksillä on ohjattu rakentaminen niin, ettei uusista rakennuksista tule yhtenäistä massaa, joka katkaisee joki näkymän yläpuolisille kiinteistöille kokonaan.

2.5. Osoitetiedot päivitetään muutosalueella viimeistään kaavan saatua lainvoiman.

#### **Mielipide 6**

##### Mielipide:

1. Vaadimme ensisijaisesti Poikkijoen ranta-asemakaava muutoksen keskeyttämistä ja hylkäämistä tai vaihtoehtoisesti palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

2. 26.7.2022 käydyssä keskustelussa kaavoittajan kanssa olemme tuoneet esille perustellusti näkemyksemme kaavoitettavalla alueella huomioitavista asioista. Kaavaselostuksessa esitetyt vaatimuksia ei ole huomioitu kokonaisuudessaan kiinteistöjen 758-405-20-7 ja 758-405-14-5 osalta.

3. Tulkitsemme, että voimassa oleva asemakaava ei anna mahdollisuutta ravintolatoiminnan harjoittamiseen alueella. Alue on yleiskaavassa merkitty leirintäalueeksi, merkintä RL ja asemakaavassa alue on varattu matkailuajoneuvojen alueeksi, merkintä RV. Nyt alue esitetään muutettavaksi RM alueeksi. Katsomme, että kysymyksessä on merkittävä alueen käyttötarkoituksen muuttaminen, eikä kaavaesitys siltä osin vastaa Kh:n kokouksessa 27.9.2021 tehtyä päätöstä kaavan laadinnasta.

4. Kaavassa ei ole huomioitu MRL 9§:n vaatimuksia selvittää tarpeellisissa määrin ympäristövaikutuksia melun, valon, hajupartikkeleiden, roskaamisen ja maisema-arvojen osalta. Kaavasta puuttuu sosiaalisten ja terveydellisten vaikutusten arviointi. Tätä olemme vaatineet tehtäväksi kaavan valmisteluvaiheessa. Selvitykset olisi pitänyt tehdä vähintään alueelta jolla kaavassa arvioidaan olevan oleellisia vaikutuksia. Katsomme olevamme nykyisen ja suunnitellun ravintolatoiminnan ja sinne kohdistuvan liikenteestä aiheutuvan haitan kärsijä. Katsomme että kaavaesitys ei huomioi riittävästi lähimmille naapureille aiheutuvaa haittaa liikennejärjestelyistä ja ravintolatoiminnasta.

5. Kaavaesityksen vaikutusten arvioinnin yhteydessä on huomioitu, että ravintolasta aiheutuu meluhaittaa naapurustolle, mutta haittavaikutus huomioidaan ravintolatoiminnan luvituksessa, eikä sitä ratkaista kaavassa. Kaavaesityksessä viitataan luvitukseen, mutta ei kerrota mitä sillä tarkoitetaan ja miten luvitus vaikuttaa haittavaikutusten poistamiseen tai alentamiseen. Ravintolatoiminta yksinään ja siihen sidoksissa oleva asiakasliikenne yhdessä aiheuttavat merkittävän moninaisen haitan naapurustossa asuville. Haittavaikutuksissa korostuvat asuin-ympäristön viihtyvyyteen, terveyteen, sosiaalisiin suhteisiin ja kiinteistön käytettävyyteen ja arvostukseen liittyvät vaikutukset. Luvituksella voi käytännössä vaikuttaa ravintolatoiminnasta johtuvien haittojen rajoittamiseen vain alkoholilain perusteella kunnan oikeudesta kieltää tai rajoittaa anniskelu toimintaa sillä kunnan alueella johon haitta kohdistuu, mikäli siitä on vähäistä suurempaa haittaa yleiselle järjestykselle ja turvallisuudelle. Nilimella Oy harjoittaa ravintolatoimintaa rakennuksessa, jonka alkuperäinen käyttötarkoitus on vesilaitoksen pumppaamorakennus ja uimarannan sosiaalitala. Katsomme että pumppaamo rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ja muu ravintolatoimintaa palveleva rakentaminen on hyväksytty ilman riittävää selvitystyötä aiheutuvista haittavaikutuksista, eikä jatkorakentamisen ja luvituksen osalta ole huomioitu jo tiedossa olleita haittavaikutuksia ja naapuruston rakentamisesta antamia lausuntoja. Mahdollinen rakennuksen äänieristyksen parantaminen rakennuslupa menettelyn avulla ei poista ravintolasta ja sen asiakasliikenteestä aiheutuvaa haittaa.

6. Emme hyväksy voimassa olevan kaavan vastaiseksi katsomaamme RV alueella harjoitettavaa ravintolatoimintaa. Vaadimme ravintolatoiminnan lopettamista välittömästi.

7. Emme hyväksy ehdotettua asemakaavan mukaista alueen käyttötarkoituksen muuttamista RM alueeksi, joka mahdollistaa myöhemmin ravintolatoiminnan alueella.

Vaadimme toissijaisesti asemakaava muutoksen kaavakäsittelyssä huomioitavaksi seuraavat näkökohdat:

8. Emme hyväksy kiinteistön 20-7 rakennusoikeuden pienentämistä. Kiinteistö rakennusoikeus on ollut vanhassa kaavassa 917 k-m<sup>2</sup>. Kaavoittajan kanssa on keskusteltu 1400 k-m<sup>2</sup>:n

rakennusoikeudesta ja kerrostalotyypisistä rakentamisesta. Naapurustossa oleva ravintolatoiminta on estänyt kiinteistön rakennuskannan uudistamisen tehokkaasti useiden vuosien ajan. Alustavasti kiinteistölle on arkkitehdin kanssa käyty keskustelua omakotitalon tai luhtitalon rakentamisesta. Vaadin kiinteistölleni rakennusoikeudeksi 1400 k-m<sup>2</sup> ja kahteen kerrokseen rakentamista.

9. Kiinteistölleni on osoitettu voimassa olevassa kaavassa LPA alueelta pysäköintioikeus, kaavassa korttelimerkintä 802-803. Vaadimme merkinnän säilyttämistä, mikäli pysäköintipaikkoja rakennetaan kaava esityksen mukaisesti Kelukoskientien puoleiselle osalle.

10. Kaavaesityksessä ja myöhemmin joidenkin kuntaa edustavien tahojen osalta on ehdotettu muurin rakentamista kiinteistön pohjoisrajalle. Hyväksymme esityksen siltä osin, että maa-alue pengerretään koko pohjoisrajan osalta huomioiden kiinteistölle tapahtuva uudisrakentaminen ja sen mukainen piha-alueen korkeusasema. Pengerrys ja muuri on sijoitettava kokonaisuudessaan kunnan omistamalle maa-alueelle ja rakennettava koko kiinteistörajan matkalle.

11. Vaadimme Kelukoskientien alittavan kevyenliikenteenväylän poistamista kaavasta ja alikulun purkamista tarpeettomana.

12. Vaadimme, että kiinteistön 758-405-20-41 tonttia ei laajenneta kunnan omistamalle alueelle, eikä käyttöoikeutta laajenneta em. alueelle. Uimarannantie sijoitetaan välittömästi kiinteistön 758-405-20-41 rajan läheisyyteen. Vaihtoehtoisesti Uimarannantie sijoitetaan purettavan alikulun tilalle kiinteistön 758-405-20-41 uuden tonttirajan läheisyyteen.

13. Pumppaamo rakennukselle johtavat portaat poistetaan nykyiseltä paikalta ja rakennetaan tarvittaessa johtamaan rakennuksen pohjoispuolta suoraan terassialueen läheisyyteen.

14. Pumppaamorakennuksen terassialueelle ja ravintolaan kulkeminen estetään kokonaan Jutotien puolelta, eikä rakennuksen joenpuoleisen sisäänkäynnin etelän puoleiselle osalle saa sijoittaa mitään ravintolatoimintaa palvelevaa osaa.

15. Vaadimme kevyenliikenteen väylän säilyttämistä asemakaavassa ja rakentamista suoraan Kemijärventieltä uimarannalle ja pumppaamorakennukselle nykyisen viemäriinlinjan mukaisesti, mikäli ravintolatoiminnan annetaan jatkua tai se mahdollistetaan valmisteltavan kaavaesityksen mukaisesti.

16. Hyväksymme Jutotien käyttämisen asuinrakennusten liikenteen lisäksi vain pumppaamorakennukseen suuntautuvalla huoltoajoneuvoliikenteelle. Liikenne Jutotieltä rantaan täytyy katkaista pysyvästi.

17. Uimarannan ja lentopallokentän käyttö täytyy rajoittaa ajallisesti enintään klo 22.00.

18. Mikäli asemakaava määräyksillä tai luvituksella voidaan vaikuttaa ravintolan aukioloaikoihin, vaadimme ravintolan suljettavaksi samoin klo 22.00.

19. Vaadimme poistamaan kaavasta kevyenliikenteenväylän uimarannalta pohjoisen suuntaan tarpeettomana. Jos väylä kuitenkin päätettäisiin rakentaa, vaadimme sen sijoittamista lähemmäksi rantaa ja sen rakentamista maaston mukaisesti kevyesti perustaen.

20. Emme vastusta majoitusrakennusten rakentamista ranta-alueelle nykyisten paritalojen joenpuoleiselle osalle. Rakentaminen täytyy rajoittaa yhteen kerrokseen ja enintään 500 kerrosneliömetriin, huomioiden koko viemäriinjan jakama maa-alue. Maa-alue on käsiteltävä yhtenä rakennettavana maa-alueena.

21. Emme hyväksy kiinteistön 758-405-14-5 rakennusoikeuden pienentämistä. Nykyisessä kaavassa rakennusoikeus 500k-m<sup>2</sup>. Vaadimme kiinteistön rakennusoikeuden säilyttämistä ennallaan ja kerroskorkeudeksi 2. krs.

22. Vaadimme, että kaikki esiintuodut näkökohdat huomioidaan käsiteltävässä asemakaava muutoksessa ja ne huomioidaan myös nykytilanteen selvittämisen yhteydessä. Vaikka kaavakäsittely johtaisi 0-ratkaisuun eli kaavaesityksestä luovuttaisiin, vaadimme, että esitettyihin ravintolatoiminnasta ja sen asiakasliikenteestä aiheutuviin haittoihin puututaan ja haitta poistetaan estämällä toiminnan harjoittaminen tai rajoittamalla sitä esittämällämme tavalla.

Vastine / toimenpiteet:

1. Kannanotto merkitään tiedoksi.

2. Asemakaavoituksen tehtyjen selvitysten perusteella kaikkia suullisesti esitettyjä vaatimuksia ei ole voitu toteuttaa asemakaava luonnoksessa kiinteistöjen 758-405-20-7 ja 758-405-14-5 osalta.

3. Kh:n 27.9.2021 tehty päätös asemakaavamuutoksen laadinnan käynnistämisestä alueelle ei ole ristiriidassa asemakaavatyössä esitettyjen alueiden käyttötarkoitusten tai laajuuden kanssa. Vanhassa asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä (RV) Loma-alue, jolle saa rakentaa yleiseen tai yhteisöjen käyttöön loman ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia, näin ollen merkintä vastaa nykyisin käytettyä merkintää (RM) matkailupalvelurakennusten alue merkintää. Vanha asemakaava merkintä (RV) sallii ravintolatoiminnan ko. korttelissa.

4. Asemakaavoituksessa on huomioitu merkittävimmät ympäristön vaikutukset, jotka ylittävät valtioneuvoston antamat ohjeet maankäytön suunnittelulle. Näitä ovat kaavoitusalueella Kemijärventien aiheuttama liikennemelu. Ravintolatoiminnasta on tehty melumittauksia Tunturi-Lapin Ympäristöterveydenhuollon toimesta. Tavanomaisen ravintola illan melumittausarvot eivät ole ylittäneet valtioneuvoston antamia ohjeita, joten kaavoituksessa ei ole katsottu tarpeelliseksi lisäselvitysten teettäminen. Rakentamisen osalta asemakaava työhön on tehty rakennetun ympäristön selvitys, jonka pohjalta on tutkittu mahdolliset uudet rakennettavat kohteet alueelta.

5. Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuolto on tehnyt ravintola-alueen ympäristöstä muun muassa melumittauksia, joiden perusteella ravintolatoiminnasta koituvat meluarvot eivät ole ylittyneet. Mittauksissa on huomioitu kaikki ympäristöstä tuleva melu, myös liikenteen melu. Esimerkiksi melua aiheuttavat yksittäiset ulkoilma tapahtumille haetaan luvat erikseen.



6. Vanhassa asemakaavassa alueen merkintä on (RV) Loma-alue, jolle saa rakentaa yleiseen tai yhteisöjen käyttöön loman ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia. Näin ollen asemakaavan käyttötarkoitus merkintä RV mahdollistaa ravintola toiminnan korttelissa. Ravintola toiminta ei ole nykyisen asemakaavan vastaista toimintaa.
7. Mielipide merkitään tiedoksi. Vanhan asemakaavan RV merkintä vastaa nykyistä RM asemakaava merkintää.
8. Yleiskaavassa alue on esitetty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Asemakaavan laatimista varten on laadittu erillinen rakennetun ympäristön selvitys. Selvitykseen perustuen kyseisen kiinteistön rakennusten rakentamiskorkeus asemakaavassa tulisi esittää korkeintaan 1½ kerroksisena, jolloin 2. kerroksisena esittäminen ei ole perusteltu. Rakennusoikeus kiinteistöllä nostetaan vastaamaan nykyistä asemakaavaa.
9. Tontin koko ja käyttötarkoitus huomioiden paikoitusalueen esittäminen korttelille 802 ei ole perusteltua.
10. Alueen käyttösuunnitelmassa muuri on esitetty kunnan omistaman kiinteistön puolelle vähentämään paikotusalueen liikenteestä johtuvia haittoja lähikiinteistölle.
11. Kelukoskentie alittavaa alikulkua ei ole osoitettu asemakaavakartalla ja Kelukoskentie ei kuulu asemakaava muutosalueen rajaukseen. Alikulun purkamista ei ratkaista asemakaavan muutoksessa.
12. Tontin laadinnasta annettu mielipide merkitään tiedoksi. Alikulukäytävän purkamista ei ole katsottu aiheelliseksi. Uimarannantien liittymä osoitetaan mahdollisimman lähelle alikulkukäytävää, kaiteen aiheuttama näköeste huomioiden.
13. Ei ratkaista asemakaavassa, merkitään tiedoksi.
14. Ei ratkaista asemakaavassa, merkitään tiedoksi.
15. Kevyenliikenteen väylän yhdistäminen uimarannalta Kemijärventiehen on maanpinnan korkeuserojen vuoksi mahdotonta ja ei vastaa yleiskaavassa esitettyä tarvetta kyseiselle liikenne yhteydelle.
16. Jutotien liikenne katkaistaan Uimarannanalueelle. RM tontille sallitaan huoltoajo, samoin asuinkiinteistöille sallitaan liikenne Jutotien kautta.
17. Merkitään tiedoksi. Tarvittavat rajoituksista voi päättää yleisiä alueita hallitseva viranomainen.
18. Merkitään tiedoksi. Asemakaavalla ei voida rajoittaa ravintolan aukioloaikoja.
19. Ulkoilureitti on asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan mukainen. Kevyenliikenteen väylänä se on poistettu asemakaava ratkaisulta ja osoitettu se ohjeellisena ulkoilureittinä, jotta reitti voidaan perustaa keveämpi rakenteisena tulva-alueelle, myötäillen maaston piirteitä.

20. Viemäri linja jakaa alueen kahteen rakennusosaan, joten rakennus alaa ei voida käsitellä teknisesti yhtenäisenä alueena. RM tontin rakennusoikeutta pienennetään luonnoksessa esitetystä yhteensä 700 kerrosneliömetrin suuruiseksi.

21. Yleiskaavassa alue on esitetty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Asemakaavan laatimista varten on laadittu erillinen rakennetun ympäristön selvitys. Selvitykseen perustuen kyseisen kiinteistön rakennusten rakentamiskorkeus asemakaavassa tulisi esittää korkeintaan 1½ kerroksisena, jolloin 2. kerroksisena esittäminen ei ole perusteltu. Rakennusoikeus kiinteistöllä nostetaan vastaamaan nykyistä asemakaavaa.

22. Kannanotto merkitään tiedoksi.

### ***(Yhteinen) mielipide 7***

#### Mielipide:

Me poikkijoen ranta-alueen tonttien omistajat ja haltijat vastustamme suunniteltua asemakaavaa seuraavista syistä:

#### 1. MRL 50 §

Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Nyt suunniteltu asemakaavaehdotus on ristiriidassa lain kanssa, koska

1.1 massiivinen mökkirakentaminen rantaan, kummun päälle, rikkoo maisemakuvan ja hyvän rakentamistavan ja ei olemassa olevan rakennuskannan tasavertaista kohtelua.

1.2. Asemakaavalla voidaan osoittaa tarpeelliset alueet myös ulkoilureittiä varten. Ulkoilureitti ihan rannassa on tarpeeton, koska tonttien itäpuolella, vain 100m päässä, kulkee hyvä, valaistu, kunnossa pidetty, leveä kevyenliikenteen maisemareitti (Kelukoskentie ja Hangastie). Maisemareitin ei tarvitse koko ajan kulkea rantaviivaa pitkin. Onko järkeä tehdä (500m) 2 samsuuntaista reittiä vain 100m välein?

#### 2. MRL 54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö

2.1. Leirintäalueen viereen suunniteltu uusi RM-alue ja n 500m<sup>2</sup> lisärakentaminen rikkoo täysin perinteisen omakotitaluevaltaisen rantamiljöön. Se heikentää alueella nyt asuvien asukkaiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Noin suuri määrä uusia mökkejä ja niiden asukkaita, kotieläimiä ja työkoneita tuo meteliä. Lisäksi lisärakentaminen on esteettisesti sopimatonta. Myös veden vaikutus äänien kantautumiseen tulisi ottaa huomioon. Lisäksi mahdollinen mökkirakentaminen heikentää alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä uimarantana. Uimarannan käyttö vähenisi, kun käyttäjät tuntuivat olonsa epämukavaksi, kun mökit sijaitsevat vain parinkymmenen metrin päässä. Mökkien asukkaiden elämään ei voi puuttua niin kauan, kun se on lain sallimissa rajoissa. Tuijotus ja huutelu ei ole kiellettyä.

2.2. Ulkoilureitti heikentää rantatonttien asukkaiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta, kun reitin kulkijat päästävät koiransa juoksemaan ja ulostamaan jokeen ja toisten maille. On myös riski, että rantaa aletaan käyttää leiriytymiseen ja juopotteluun. Ehkä pulloja rikotaan.

Ranta on hyvässä kunnossa leiriytymiseen, koska maanomistajat ovat pitäneet rannan kunnossa.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

2.3. Mökkirakentaminen rantaan rikkoo luonnonympäristön, koska rakentaminen vaatii massiivista korotusta lisämaata ajamalla. Rantaan tulisi kumpu jonka päällä mökit seisoi. Ranta-alue on alavaa tulva-aluetta, jonka kyseinen kumpu rikkoisi maisemallisesti törkeästi ja poikkeaisi muusta alueen rakentamisesta. Lisäksi se veisi osalta jokimaisemanäkymän.

2.4. Ranta-alueelle suunniteltu ulkoilureitti kulkisi nykyisten asukkaiden pihapiirin poikki ja vaikuttaisi selkeästi rantamaisemaan sekä oman piha-alueen käytön suunnitteluun. Nykyiset

rantatonttien omistajat ovat rakentaneet rantansa siistiksi ja vaalivat ja hoitavat kaunista rantamaisemaa. Ranta on vanhaa peltoa joka pusikoituu nopeasti. Kunnalla on jo nyt tarpeeksi hoidettavia jokirantoja, joita se on laiminlyönyt mm. Jeesiöjoella, niin että jokimaisemaa ei näy.

Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

2.5.Uimaranta-alue on ollut Pullin puolen lähivirkistysalue kesäisin. Nykyinen kaavaehdotus pienentää virkistysaluetta ja täten heikentää tämän momentin toteutumista. Myös uimarannan käyttöaste ja viihtyisyys sekä turvallisuus heikkenee, kun vain muutaman kymmenen metrin päässä on massiivinen mökkikylä ja sen asukkaat ja eläimet vapaa-ajan vietossa.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

2.6.Uusi RM-alue kokonaisuutena, mökit mukaan luettuna, aiheuttaa kohtuutonta rasisusta, haittaa ja merkityksellistä heikkenemistä ko. alueen lähipiirissä oleville n kymmenelle omakotitonttien omistajille ja usealle kymmenelle asukkaalle. Lisäksi veden kantamien äänien vaikutus on huomattava myös vastapäätä jokea olevissa kerrostaloasunnoissa ja heidän parvekkeella ja kauempana joen varressa. Lisäksi rakentaminen veisi osalta jokinäkymän. Vapaa-ajan viettoon tarkoitettu asuminen poikkeaa huomattavasti vakituisesta asumisesta ja sen sosiaaliset vaikutukset lähiympäristöön ovat vielä suuremmat kuin vakituisen asumisen (meteli ja häiriökäyttäytyminen).

2.7.Ranta on luonnonympäristö, jossa on saanut kävellä ja onkia. Sitä tuskin kukaan tulisi jatkossakaan kieltämään. Ulkoilureittiä sitä varten ei tarvita,

Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

2.8.Tämä asemakaavaehdotus loukkaa alueen maanomistajien tai -haltijoiden oikeuksia ja aiheuttaa merkityksellistä elinympäristön heikkenemistä.

2.9.RM-alueelle suunniteltu rakennusoikeus, joka on suunniteltu tulvauhka-alueelle, loukkaa muita rantatonttien omistajia kun se on heidän tonteilla kielletty. Tontin pengertäminen, jotta riittävä korkeus ja rakennusala rakentamiseen saavutettaisiin, rumentaa maisemakuvaa ja aiheuttaa virkistysalueen pienenemisen ja muille lähialueen asukkaille selkeän maisemahaitan ja jokimaiseman menetyksen. Mökkiasukkaiden, kotieläinten, työkoneiden äänet ja liikenne aiheuttaa meluhaittaa, maisemahaittaa, turvallisuushaittaa ja heikentää viihtyisyyttä merkittävästi.

2.10.Rantaan suunniteltu ulkoilureitti estäisi maanomistamia hoitamasta ja kehittämästä omaa ranta-aluetta haluamallaan tavalla esim. laituri, venevelkama, lautasauna, kylpytynnyrit ms. Lisäksi kunnan kyky raivata ja pitää siistinä rantamaisemaa herättää epäilyjä. Mikäli

kunta antaa rannan pusikoitua eikä korjaa roskia tms pois, on se merkittävä elinympäristön laadun heikkeneminen.

2.11. Ehdotettu n 500m ulkoilureitti loukkaa alueen n 10 maanomistajan oikeutta omaan rantaan ja ei palvele alueen asukkaita mitenkään. Katsomme paremmaksi vaihtoehdoksi kyseisille verovaraille käyttää ne alueelle, jossa ulkoilureittiin on tarvetta esim. Kaanaanmaa, jossa reitin voi rakentaa rantaan kunnan ja Kemijoki Oy:n maille. Kyseinen reitti palvelisi suurempia asukasmääriä.

2.12. Kohtuuttomana haittana voidaan pitää myös kiinteistöjen arvon laskua mikäli kaavaehdotus toteutuu. Kysymys on yhteensä sadoista tuhansista euroista.

### 3. YHTEENVETO

3.1. RM-aluetta ei tule laajentaa nykyisestä

3.2. rakennusoikeutta ei tule lisätä nykyisestään RM alueella

3.3. Yrittäjän tarvitsema rakennusoikeus tulisi ohjata Kelukoskentien itäpuolella yrittäjän jo hallitsemille maille.

3.4. Ulkoilureitti tulee poistaa asemakaavasta ja yleiskaavasta, koska nykyinen kevyenliikenteen väylä on maisemareitti ja palvelee hyvin tämän alueen asiakkaita. Kyseiset varat on ohjattava todelliseen tarpeeseen.

#### Vastine / toimenpiteet:

1.1 Asemakaavan laadinta tulee perustua riittäviin selvityksiin. Asemakaavan laatimista varten on laadittu erillinen rakennetun ympäristön selvitys yleiskaavassa tunnistettujen alueen paikallisten arvojen säilyttämisen vuoksi. Selvityksessä on käyty läpi alueet jotka soveltuvat täydennys rakentamiselle. Kaava ratkaisussa esitetty alue on tässä selvityksessä osoitettu yksikerroksiselle täydennysrakentamiselle.

Olemassa oleva asemakaava mahdollistaa RV alueelle rakentamisen pengertämällä koko rakennusalueelle, jolloin kaava ratkaisulla RM alueen pengertäminen ei poikkea olemassa olevasta asemakaavasta. Lisäksi tasapuolisuuden nimissä asemakaava ratkaisussa on osoitettu yksityisille maanomistajille rakennusaloja yksityisten aiemmin pengertämille kiinteistön osille. Nykyisessä asemakaavassa RV alueille on osoitettu yhteensä enemmän rakennusoikeutta kuin mitä asemakaava ratkaisussa on osoitettu. Pohjois puoleiselle RM tontille osoitetaan 200 k-m<sup>2</sup> enemmän rakennusoikeutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna, mikä ei sinällään ole merkittävä lisäys.

1.2. Hangastiellä ei ole kevyenliikenteen väylää. Ajotiellä käveleminen koetaan turvattomaksi. Hangastien katualueen leveys ei riitä kevyenliikenteen väylän rakentamiseksi tien varteen. Sodankylän kunnan tekemissä useissa kyselyissä kuntalaiset ovat osoittaneet rantareittien suuren tarpeen kirkonkylän alueella. Asemakaavoituksessa on osoitettava riittävästi virkistys- ja ulkoilualueita. Yleiskaavoituksessa on huomioitu laajemmassa mittakaavassa kirkonkylän alueen riittävät virkistys- ja ulkoilualueet sekä reitistöt. Yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain perusteella ohjaavana kaavana asemakaavoitukselle. Yleiskaavassa on osoitettu asemakaava ratkaisussa esitetty rantareitti, joten tältä osin asemakaava ratkaisu on yleiskaavan mukainen.

2.1. Olemassa oleva asemakaava mahdollistaa (RV) alueen yleisen tai yhteisöjen käyttöön loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevien rakennusten lisärakentamisen nykyisellään. Käyttötarkoituksena vanhan asemakaavan merkintä RV ja uuden asemakaavan RM jossa sijaitsevat vuokramökkejä ei käyttötarkoitukseltaan poikkea toisistaan. Kirkonkylän yleiskaavassa alueiden käyttötarkoitukset on ratkaistu karkealla tasolla, kyseinen alue on osoitettu leirintäalueena kokonaisuudessaan (RV). Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. RM alueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä vähemmän kuin nykyisessä asemakaavassa on osoitettu RV alueille. Pohjois puoleiselle RM tontille osoitetaan 200 k-m<sup>2</sup> enemmän rakennusoikeutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna, mikä ei sinällään ole merkittävä lisäys. Asemakaava ratkaisussa rajoitetaan kuitenkin huomattavasti enemmän rakentamisen sijoittumista RM korttelille niin, ettei siitä koidu yhtä paljon näköestettä itäpuolen omakotitaloille kuin mitä nykyinen asemakaava sallisi rakentaa.

2.2. Nykyisessä asemakaavassa rantaan on merkitty kevyenliikenteen väylä ja ranta on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Asemakaavaratkaisun käyttötarkoitukset rannan käytön ja ulkoilureitin osalta ei poikkea nykyisestä asemakaavasta. Kaavaratkaisussa esitetty ulkoilureitti ei tuo sen enempää haitta tekijöitä kuin olemassa olevan asemakaavan kevyenliikenteen väyläkään.

2.3 Olemassa oleva asemakaava mahdollistaa RV alueelle rakentamisen pengertämällä koko rakennusalueelle, jolloin kaava ratkaisulla RM alueen pengertäminen ei poikkea olemassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavan laatimista varten on laadittu erillinen rakennetun ympäristön selvitys. Selvityksessä on käyty läpi alueet, jotka soveltuvat täydennysrakentamiselle. Kaavaratkaisussa esitetty alue on tässä selvityksessä osoitettu yksikerroksiselle täydennysrakentamiselle. Asemakaava ratkaisussa on rajoitettu rakentamisen yhtenäistä massaa, rakentamis korkeutta ja rakennusalaan niin, ettei uudisrakennukset estäisi ylempien omakotitalojen jokinäkymää olemassa olevien rivitalojen takaa.

2.4 Nykyisessä asemakaavassa esitetyn ranta-alueen käyttötarkoitus ei poikkea asemakaava ratkaisun käyttötarkoituksesta, jolloin rannan käyttö kiinteistöillä ei asemakaava ratkaisun vuoksi muutu nykyisestä asemakaavan sallimasta käytöstä. Ranta alueet ovat nykyisessä asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Nykyisessä asemakaavassa muutos alueella ei sijaitse yhtään asemakaavallista rakennuspaikka, joka rajoittuisi vesistöön.

2.5.RV-alueen muuttaminen RM-alueeksi hyvin pienellä korttelin laajenuksella ei pienennä uimarannan virkistysalueen kokoa nykyisestään.

2.6.Vanha asemakaava mahdollistaa alueelle yleiseen tai yhteisöjen käyttöön loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevaa rakentamista huomattavalla rakennusoikeudella. Asemakaavaratkaisussa esitetty RM rakentaminen ei aiheuta esitettyjä haittoja enempää kuin vanhan asemakaavan sallima rakentaminen.

2.7.Kitisen välitön ranta-alue on asemakaavaratkaisussa vastaava käyttötarkoitukseltaan, kun mitä nykyisessä asemakaavassa on esitetty eli asemakaavamuutoksella ei aiheuteta huomattavaa haittaa alueen kiinteistöille verrattuna nykyisen asemakaavaan.

2.8.Asemakaavaratkaisu ei poikkea merkittävästi käyttötarkoituksiltaan nykyisen asemakaavan sallimista käyttötarkoituksista. Tällöin ei voida puhua merkittävästä elinympäristön heikentämisestä.

2.9. Olemassa oleva asemakaava mahdollistaa RV alueelle rakentamisen pengertämällä koko rakennusalueelle, jolloin kaavaratkaisulla RM alueen pengertäminen ei poikkea olemassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavaratkaisussa on osoitettu yksityisille maanomistajille rakennusaloja yksityisten aiemmin pengerretyille kiinteistön osille. Muutosalueella on rakennettu poikkeamisella aiemmin pengerretyille tulva-alueelle.

2.11. Asemakaavamuutoksessa esitetty ulkoilureitti ei loukkaa kiinteistön omistajia enempää kuin nykyisessä asemakaavassa osoitettu kevyenliikenteenväylä. Yleiskaavassa on esitetty rantareitti jatkumaan Kelukosken padolle päin, mikä mahdollistaa rantareitin jatkamisen.

2.12. Nykyisessä asemakaavassa sallitaan RV-alueille yhteensä suurempi rakennusoikeus, kun mitä asemakaavamuutoksessa on yhteensä esitetty RM alueelle. Asemakaavassa RM-alueen rakentamista on määrätty/ohjattu enemmän kuin olemassa olevassa asemakaavassa RV-alueiden suhteen. Nykyinen asemakaava mahdollistaa rantareitin rakentamisen siinä kuin mitä asemakaavamuutoksessa on esitetty, joten asemakaavaratkaisu ei näiden esille tuotujen asioiden perusteella heikennä nykyiseen asemakaavaan verrattuna omakotitalo kiinteistöjen arvoa vaan päinvastoin. Muutosalueella on osoitettu useita erillispientalotontteja nykyisen asemakaavassa esitettylle maatalousmaalle, jolla ei ole rakennusoikeutta. Lisäksi asemakaava muutoksessa on huomioitu korttelin sisäisiä tonttijako muutoksia, jolloin kiinteistön omistajat ovat saaneet alueelle lisää rakennuspaikkoja. Kaiken kaikkiaan laskettuna asemakaava muutos toisi toteutuessaan kiinteistön omistajille maan arvonnousua verrattuna nykyiseen asemakaavaan.

3.1. RM-aluetta ei merkittävästi laajenneta nykyisestäään verrattuna olemassa olevan asemakaavan RV alueeseen.

3.2. Yhteenlaskettua rakennusoikeutta vähennetään kaavaratkaisussa esitetyiltä RM-alueilta verrattuna yhteenlaskettuun nykyisen asemakaavan RV-alueeseen. Muistutus kirjataan ylös.

3.3. Kelukoskentien itäpuoleista aluetta kehitetään leirintätoimintaan, jolloin sinne majoitustoiminnan kehittäminen ei ole mahdollista. Muistutus kirjataan ylös.

3.4. Lukuisten kyselyjen perusteella kuntalaiset katsovat tarpeellisiksi kehittää rantareittejä kirkonkylän alueella. Ulkoilureitti on osoitettu yleiskaavassa, joka ohjaa laadittavaa asemakaavaa. Nykyisessä asemakaavassa on esitetty vastaava kevyenliikenteen väylä ranta-alueelle. Muistutus kirjataan ylös.

