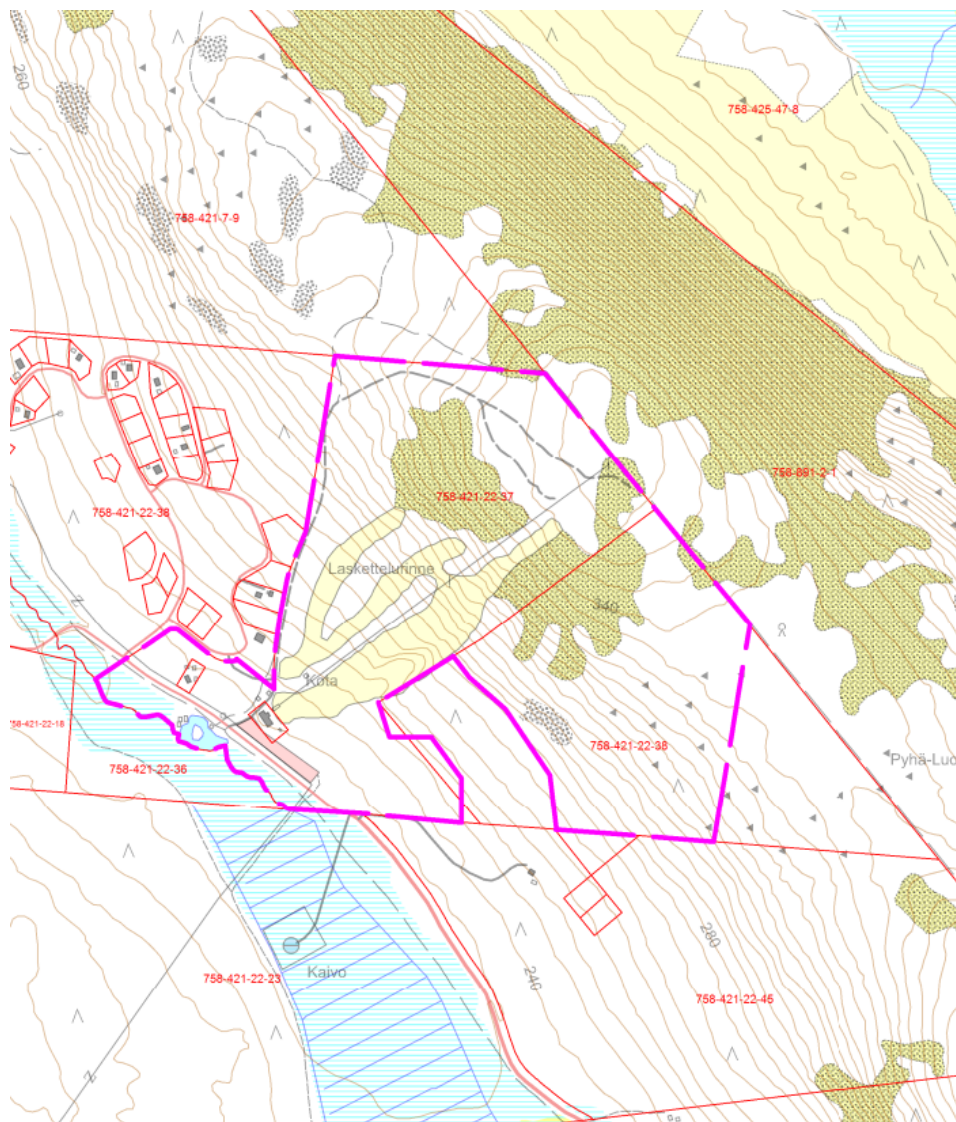


# Asemakaavaselostus

Sodankylä

Perhe-Luoston asemakaavan muutos



**2024**

**Sodankylän kunta**

Elinvoimapalvelut

PL 60, 99601 Sodankylä

Puh. 0400 618 870

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alueen nimi	PERHE-LUOSTON ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS421PL002
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Perhe-Luosto
Muodostuvat korttelit	301, 320 ja 321
Kaavan nimi	PERHE-LUOSTON ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta, Elinvoimapalvelut

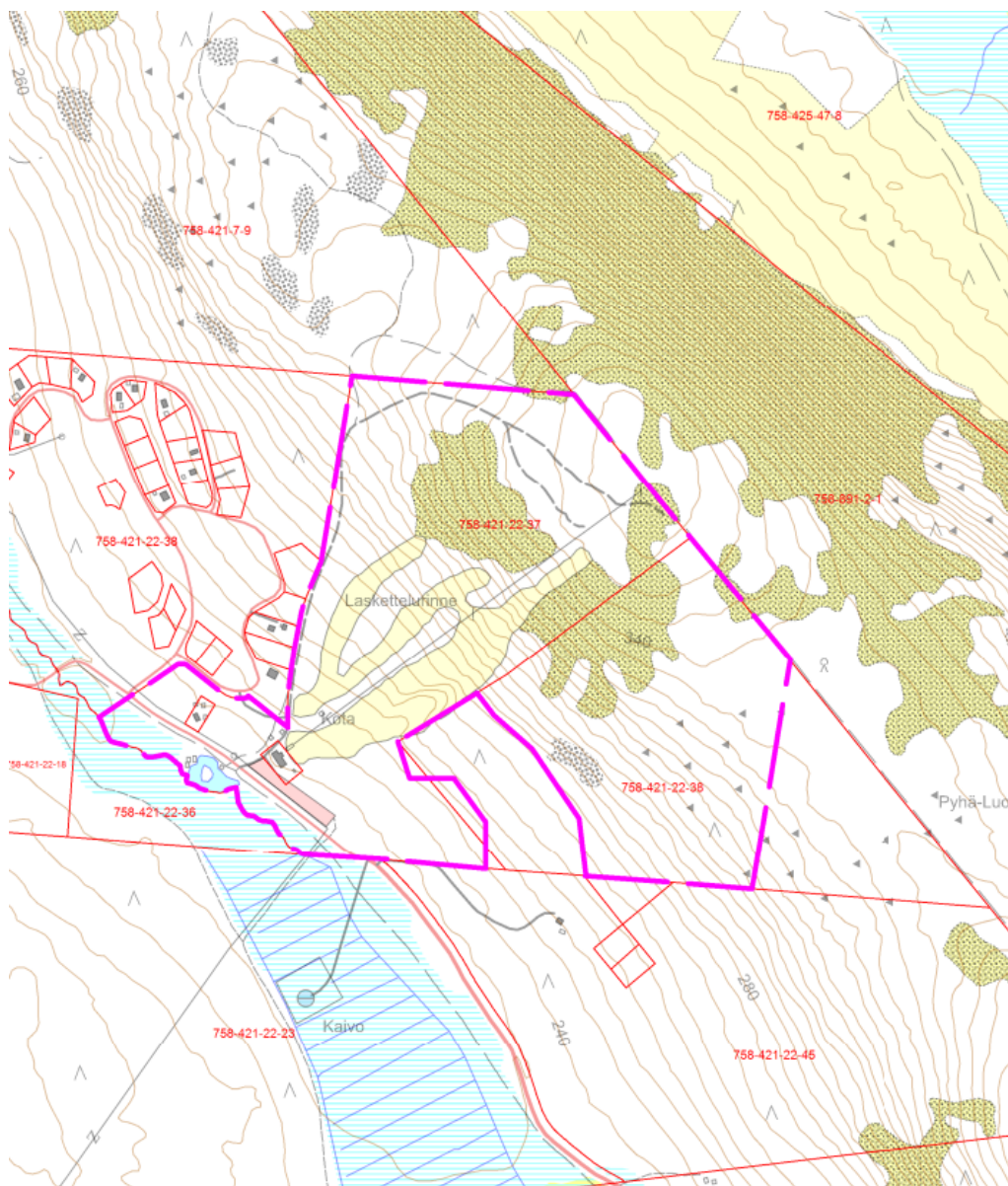
Yhteystiedot  
Sodankylän kunta  
Jäämerentie 1  
PL 60  
99601 Sodankylä  
Puh. 0400 618 870

Kunnanhallitus  
Vireille tulosta ilm. päivämäärä  
Valmisteluaineisto nähtävillä  
Ehdotus nähtävillä  
Kunnanhallitus hyväksynyt

30.1.2024 § 15  
29.5.2024

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

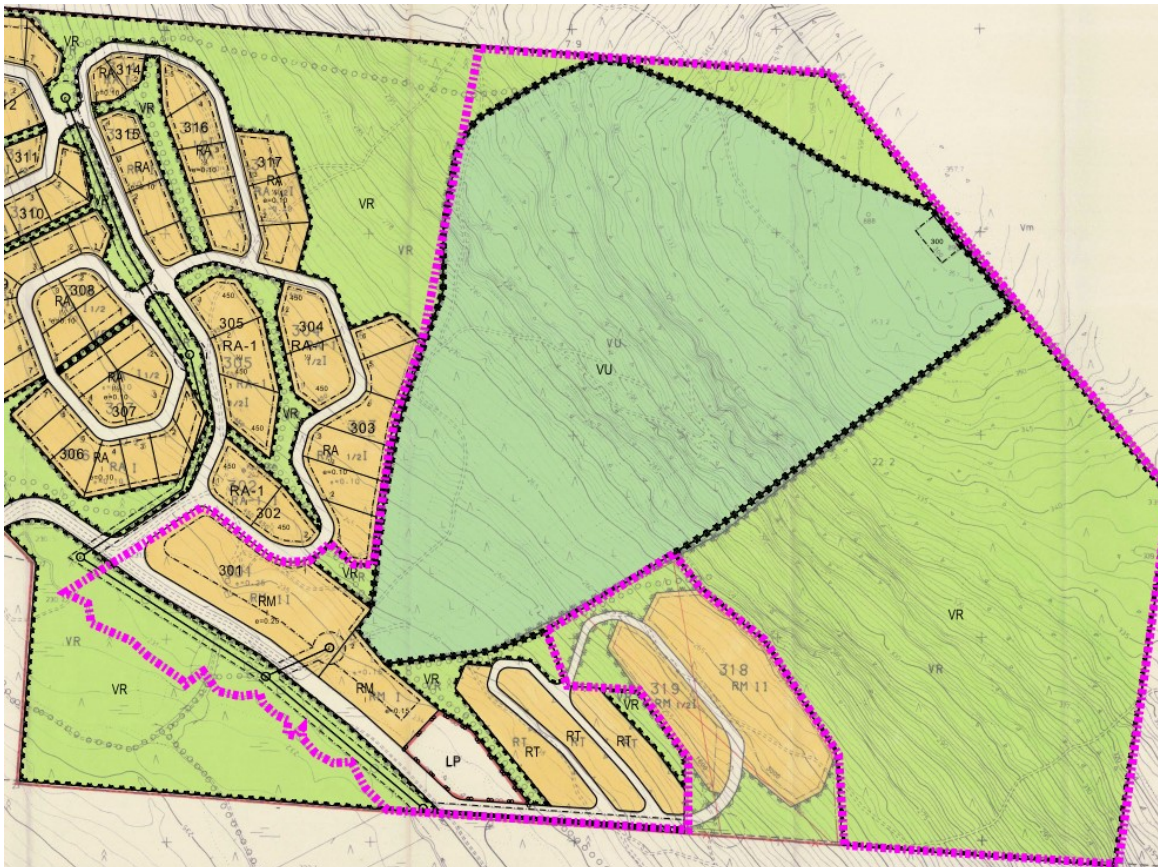
Kaavan-alue (n.49 ha) sijoittuu Perhe-Luoston alueelle, nykyiselle rinne alueelle ja sen alapuoliselle matkailupalveluiden alueelle, sekä rakentamattomille leirintäalueille.



Kuva 1. Kaavan muutosalue

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Perhe-Luoston asemakaavan muutos**. Asemakaava muutoksessa tutkitaan virkistysalueiden muuttamista metsätalousalueiksi, rakentamiskelvottomien leirintäalue korttelien poistamista ja matkailupalveluiden korttelin 301 ja pysäköintialueen muuttamista paremmin hyödynnettäväksi.



Kuva 2. Ote rakennuskaavasta

### 1.4 Sisällysluettelo

<b>Asemakaavaselustus .....</b>	<b>0</b>
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Tunnistetiedot.....</b>	<b>1</b>

<b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b> .....	2
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus</b> .....	3
<b>1.4 Sisällysluettelo</b> .....	3
<b>1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat</b> .....	5
<b>1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä</b> .....	5
<b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....	5
<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> .....	6
<b>3.1 Suunnittelualue</b> .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Maanomistus.....	6
Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. ....	6
3.1.3 Luonnonympäristö .....	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö .....	10
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b> .....	14
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	14
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	15
<b>4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve sekä tavoitteet</b> .....	15
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b> .....	15
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	15
4.3.1 Osalliset.....	15
4.3.2 Vireilletulo .....	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	16
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet</b> .....	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	16
<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	21
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	21
<b>4.6 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	23
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....	24
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	24
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	24
5.1.1 Mitoitus .....	24
5.1.2 Palvelut.....	25
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	25
<b>5.3 Kaavan vaikutukset</b> .....	25

5.3.1	Vaikutukset .....	25
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	25
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan .....	26
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan .....	26
5.3.5	Natura-arvioinnin tarveharkinta .....	28
<b>5.4</b>	<b>Kaavamerkinnot ja määräykset</b> .....	<b>28</b>
<b>5.5</b>	<b>Nimistö</b> .....	<b>30</b>
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA</b> .....	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta havainnollistava suunnitelma</b> .....	<b>30</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteuttaminen ja aloitus</b> .....	<b>31</b>
<b>6.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta</b> .....	<b>31</b>
	SEURANTALOMAKE .....	32
	Lausunnot/Mielipiteet sekä niiden vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan .....	34

## **1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat**

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

## **1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä**

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 30.1.2024 § 15. Vireille tulosta kuulutettiin 29.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.5.2024 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettiin 2 lausuntoa ja yksi muistutus.

### **2.2 Asemakaava**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 49 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 1.494 kem<sup>2</sup>. Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 3kpl. Rakennuspaikat muodostuvat matkailupalvelua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialueista.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Suunnittelualue

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

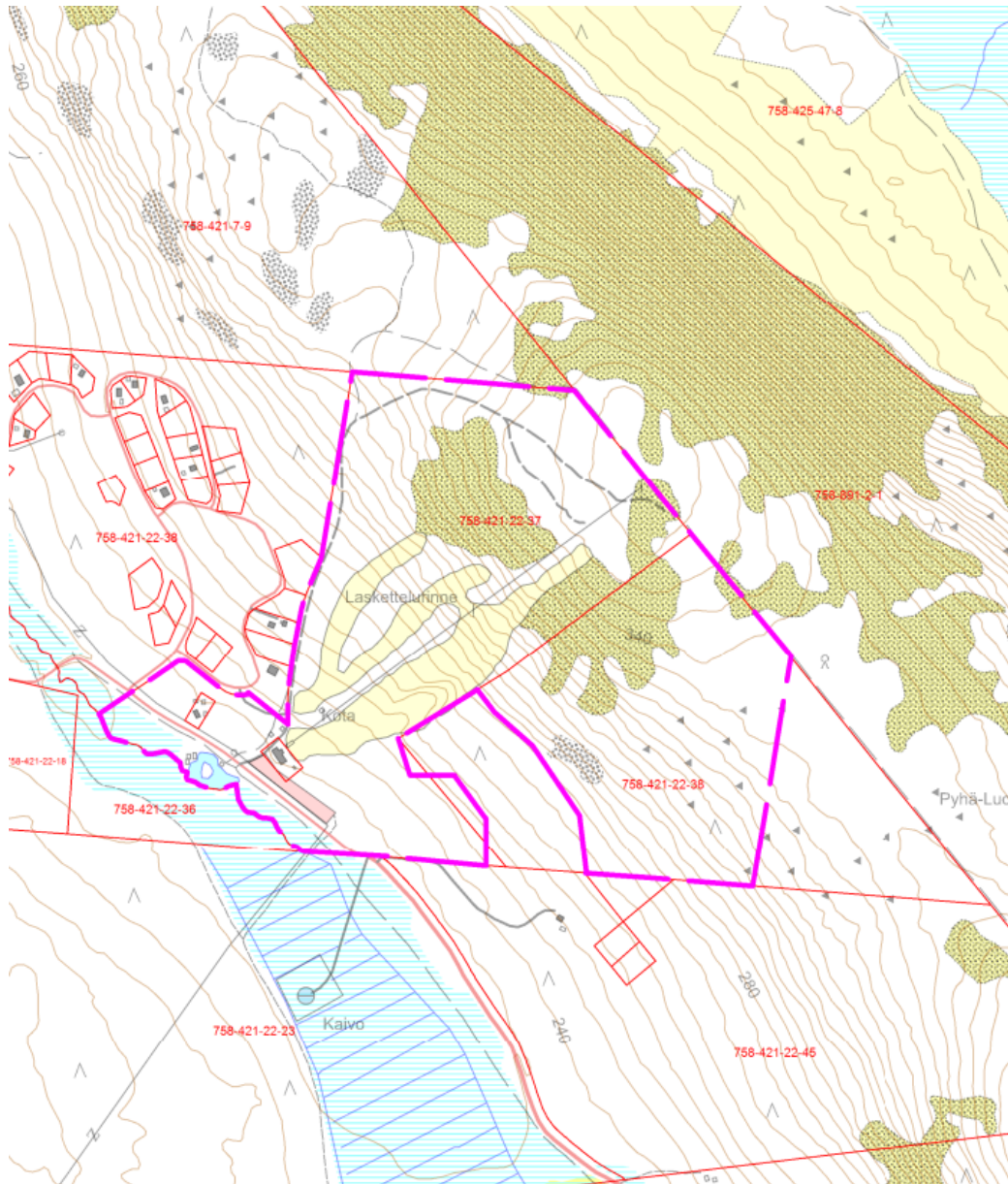
Suunnittelualue sijaitsee Perhe-Luoston alueella koskien vanhaa rinnealuetta ja sen alapuolisen matkailupalveluiden, paikoitus ja leirintä alueita.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta © Maanmittauslaitos 5/2024

##### 3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 4. Alueen kiinteistöjaotus (2.2.2024). © Maanmittauslaitos 2/2024.

### 3.1.3 Luonnonympäristö

Alueelle on tehty rakennuskaava yhteydessä luonto- ja eläinselvitys. Asemakaava muutoksen yhteydessä luontoselvityksen tekemistä ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska kaikki kaavassa esitetty rakentaminen on osoitettu jo täysin koneellisesti käsitellylle rinteiden alapuoliselle alueelle ja nykyisen rakentamisen yhteyteen. Kaikki luonnontilainen maasto jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

#### Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua aluetta. Luonnontilasta aluetta on lähinnä vanhan rakennuskaavan virkistysalueilla.

Rakentamaton osa alueesta Yli-luoston tieltä rinteeseen päin on tuoretta kangasta, jolla valtapuu kuusi, jonka joukossa kasvaa mäntyä. Aluskasvillisuus mustikka,



pohjalajina seinäsammal. Rinnealueet ovat koneellisesti tasattuja ja puuttomia pääosin moreenipinnalle jäänyttä maastoa, johon on alkanut kasvaa sammal kasvustoa, sekä heinää. Kauttaaltaan rinnealueelle on noussut matalaa männyn taimea. Ylempänä rinnealueella esiintyy tasattua rakkakiveä. Rinnealueiden ulkopuolella maasto louhikkoista tunturimaastoa, jossa valtapuuna esiintyy mänty. Luostonoja läheisyydessä maasto on rehevämpää rämettä, puusto on koivu ja kuusi valtaista.



Kuva rinne aluetta, johon suunnitteilla rakentamista



Kuva luonnontilainen maasto lähellä Yli-luoston lakialueella.

### **Uhanalaiset kasvilajit**

Rakennettavaksi osoitetut alueet ovat koneellisesti käsiteltyjä, joten niiltä ei löydy uhanalaisia kasvilajeja.

### **Maisema**

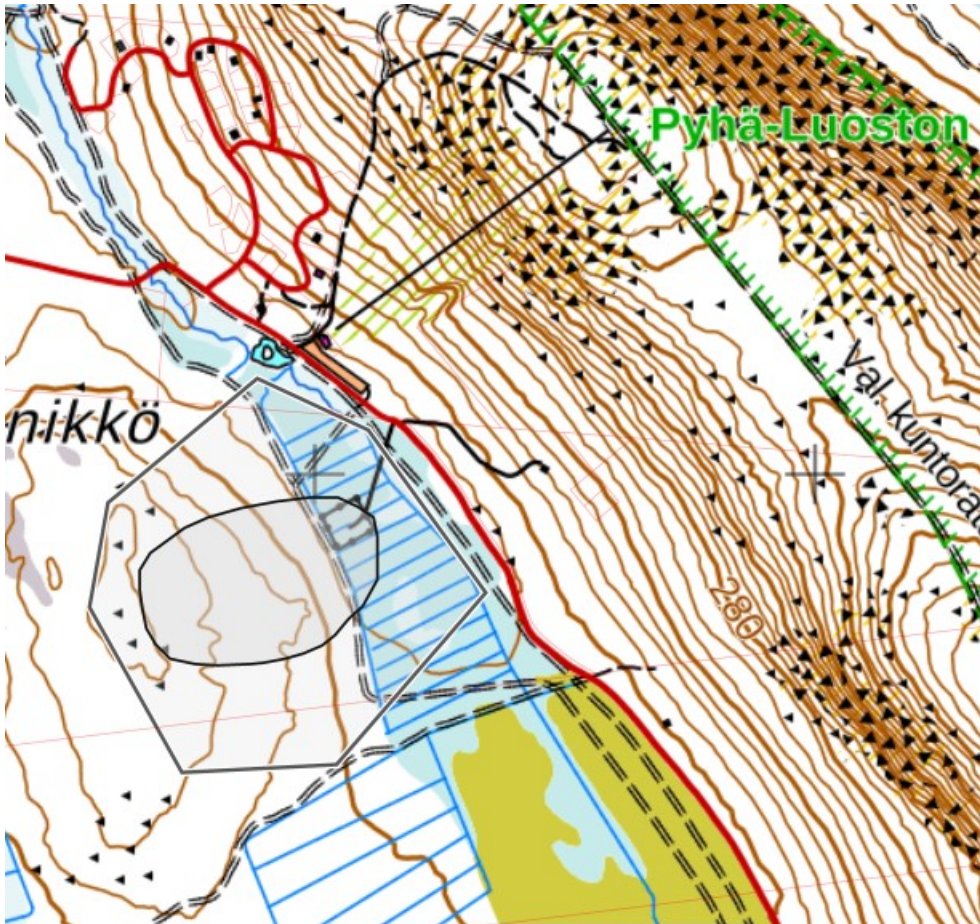
Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola - Lappiin ja siellä Aapa-Lapin seutuun.

Asemakaavan muutos alue sijoittuu Perhe-Luoston vanhoille rinne alueille ja rinteiden alaosan osittain matkailupalveluille rakennetulle alueelle. Rinne-alueiden yläosasta on näkymä Luostotunturin suuntaan, joka pääosin jää puuston peittoon.

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

Alueella ei sijaitse hulevesiverkostoja. Hulevedet on johdettu rakennuksilta ja koviilta pinnoilta imeyttäen lähivirkistysalueille oja ja painanteita hyväksi käyttäen.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee pohjavesialue, josta Yli-Luoston vesi hankkii käyttöveden Perhe-Luoston alueelle.



Kuva 11.

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä. Alueen etelä laidalta virtaa Luostonoja, joka kooltaan ja valuma-alueeltaan ei aiheuta suunnittelualueelle merkittävää tulva-vaaraa.

#### **Eläimet**

Maastokäynneillä ei ole havaittu merkkejä uhanalaisista eläinlajeista. Rakentaminen osoitetaan olemassa oleva rakennetun ympäristön yhteyteen, joten luonnontilaiseen ympäristöön ei kohdistu painetta.

### **3.1.4 Rakennettu ympäristö**

#### **Väestö**

Asemakaavamuutosalueella ei ole vakituista asutusta. Muutosalueen läheisyydessä on muutamalla kiinteistöllä vakituista asutusta.

#### **Palvelut**

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee matkailu-, ohjelma- ja majoituspalveluiden yritys. Muilta osin Perhe-Luoston alue tukeutuu Luoston ja Kirkonkylän palveluihin.

#### **Rakennuskanta**

Suunnittelualueella sijaitsee ravintola- ja saunarakennus, sekä käytöstä poistettu hissirakennelmat. Ravintolarakennus on toisaalta siirretty pelkkahirrestä tehty pää-

rakennus. Sauna ja sen oheisrakennuksen on tehty pääosin kelosta. Lisäksi alueella on yksittäinen vapaa-ajan rakennus talousrakennuksineen, jossa päärakennus tehty kelosta ja talousrakennukset pyöröhirrestä.



Kuva ravintolarakennuksesta



Kuvassa saunarakennus, taustalle jää talousrakennukset.



Kuva lomarakennuksesta talousrakennuksineen.

### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella sijaitsee ravintola- ja matkailupalvelutoimintaa. Muut lähimmät työpaikat sijaitsevat Luoston keskustan alueella.

### **Virkistyskäyttö**

Suunnittelualueen läheisyydestä kulkee Luostolta tuleva latureitti sekä Luosto Torvinen välinen moottorikelkkailureitti. Lisäksi suunnittelualueella kulkee Yliuoston päältä tuleva moottorikelkkailureitti. Moottorikelkkailureitistöt on tarkoitus siirtää muutos alueelta pois. Alueella sijaitsee myös laskettelu hissi ja rinteet, jotka eivät ole enää käytössä.

### **Kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet**

Alueella ei ole tiettävästi kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

### **Kiinteät muinaisjäännökset**

Asemakaavoitettavalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja. Asemakaavan muutostyössä ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä alueesta arkeologista inventointia, koska kaikki muutoksessa esitetty rakentaminen osoitetaan jo täysin koneellisesti käsitellylle maaperälle, jolloin mahdolliset löydöt olisivat jo aiemmin tuhoutuneet.

### **Liikenne**

Suunnittelualueen liikenneyhteytenä toimiva Yli-Luostontie, joka yhtyy yleiseen Pyhä-Luostontiehen.

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualueella Yliuostontien laitaa kulkee 20kV ilmajohto.

Muutosalueella sijaitsee Yli-Luoston veden ylläpitämä vesi- ja viemäriverkosto.



Kuva 15. Vesi- ja viemäriverkosto.



Kuva Yli-luostontien läheisyydessä sijaitsevasta 20kV ilmajohtosta.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

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

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

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

#### **Maakuntakaava**

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 28.1.2008) alue kuuluu Perhe-Luoston matkailupalveluiden alueeseen RM 1424, jonka kehittämisen pääperiaatteena on kehittää aluetta perhelomailuun, kuitenkin osana Pyhä-Luoston kokonaisuutta. Lisäksi alue rajautuu itä-Lappi- Sodankylä matkailunvetovoima-alueeseen (mv8402). Kehittämisperiaatteena on kehittää kokonaisuudessaan matkailun vetovoimaa. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä. Lisäksi aluetta sivua moottorikelkkailureitti merkintä.

Alueella on valmisteilla Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040, jonka olisi tarkoitus tulla hyväksytyksi keväällä 2024. Pohjois-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Perhe-Luoston matkailupalvelualueeksi RM1424. Alue sisältyy lisäksi Sodankylä-Luosto matkailunvetovoima-alueeseen mv8401. Aluetta sivua merkintä moottorikelkkailureitti ja tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue

#### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa.

#### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Perhe-Luoston rakennuskaava. Rakennuskaavassa muutos alueelle on osoitettu matkailupalvelu rakennusten korttelialue (RM), telttailu- ja leirintäalue (RT), yleistä pysäköinti alue (LP), katualue, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU) sekä retkeily ja ulkoilualue (VR).

#### **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 xx.4.2024.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Sodankylän kunnanhallitus päätti kokouksessaan 30.1.2024 § 15, että kunta käynnistää alueelle asemakaavan muutoksen. Asemakaavoituksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa matkailupalveluiden kehittämisen tarpeiden mukaisesti ja poistaa tarpeettomat rakennus sekä urheilu- ja virkistysalueet asemakaavasta.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kunnanhallitus on päättänyt 30.1.2024 § 15 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
  - Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuolto
4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
  - Aukkaita edustavat yhteisöt
  - Rovakaira Oy
  - Sodankylän Lämpö ja Vesi Oy
  - Tähtikuitu Oy
  - Kemijoki Oy
  - Pyhä-Kallion paliskunta

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 29.5.2024.



### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.5.2024 lähtien. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä xx.x. – xx.x.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x.x. – x.x.2024

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot, sekä tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelut.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

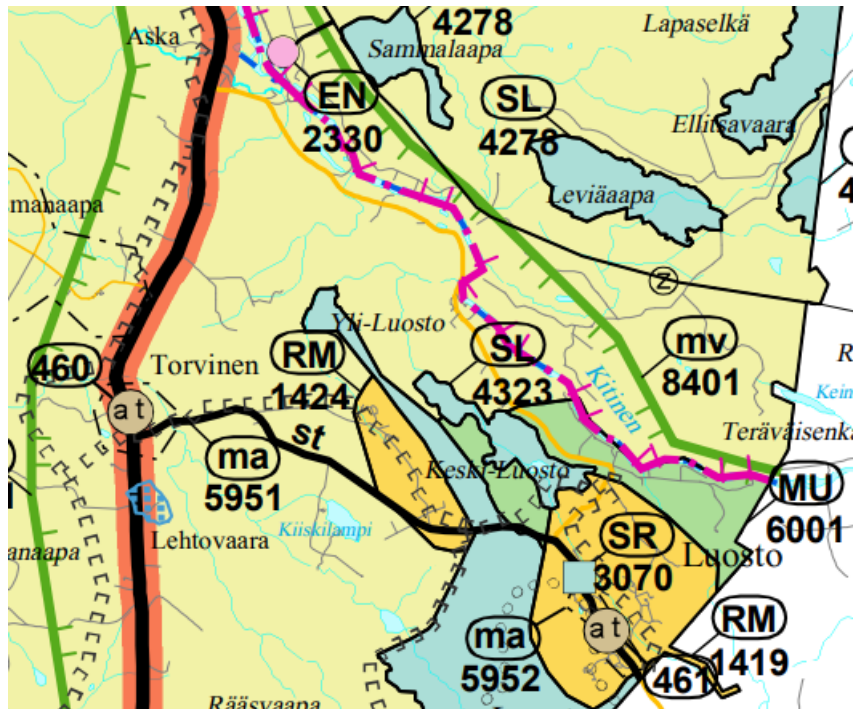
Kunnan tavoitteena on päivittää osa Perhe-Luoston alueen asemakaavasta, paikallisen yrityksen kehittämisen mahdollisuuksia parantamalla. Samalla päivittää asemakaavaa poistamalla käyttökelvottomia rakennuspaikkoja alueelta.

#### **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
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

#### **Maakuntakaavan antamat lähtökohdat**



Kuva 17. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta.

Pohjois-Lapin maankuntakaavassa (saanut lainvoiman 28.1.2008) alue kuuluu Perhe-Luoston matkailupalveluiden alueeseen RM 1424, jonka kehittämisen pääperiaatteena on kehittää aluetta perhelomailuun, kuitenkin osana Pyhä-Luoston kokonaisuutta. Lisäksi alue rajautuu itä-Lappi- Sodankylä matkailunvetovoima-alueeseen (mv8402). Kehittämisperiaatteena on kehittää kokonaisuudessaan matkailullista vetovoimaa. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä. Lisäksi aluetta sivua moottorikelkkailureitti merkintä.

Maakuntakaavan merkinnät, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle:

#### **RM** Matkailupalveluiden alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

#### **at** Moottorikelkkailureitti

<b>Merkintä:</b>	RM 1424	<b>Kunta:</b> SODANKYLÄ
<b>Päiväys:</b>	6.5.2005	
<b>Alueen nimi:</b>	PERHE-LUOSTO	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Perhe-Luosto on koko perheen pieni laskettelukeskus vain 10 kilometrin päässä Luoston keskustasta. Alueella on neljä rinnettä (pituus 1100m ja korkeusero 125 m) ja street. Hiihtolatu yhtyy Pyhä-Luoston verkostoon.	
<b>Varausperuste:</b>	Seudullinen matkailualue.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään perhelomailun alueena mutta osana Pyhä-Luoston kokonaisuutta.	

#### **mv** Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kehittämisen alueidenkäyttöisiä periaatteita.

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

<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, Suomi, Pyhätunturi.).	
<b>Varausperuste:</b>	Valtakunnallisesti merkittävä matkailualue.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

## KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

### SUUNNITELUMÄÄRÄYKSET:

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

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

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

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

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

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

Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava.

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

Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, Lapin ympäristökeskuksesta, Lapin työvoima- ja elinkeinokeskuksesta, Saamelaiskäräjiltä saamelaisten kotiseutualueella ja kolttien kyläkokouksesta kolttalaueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapelsiin 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:

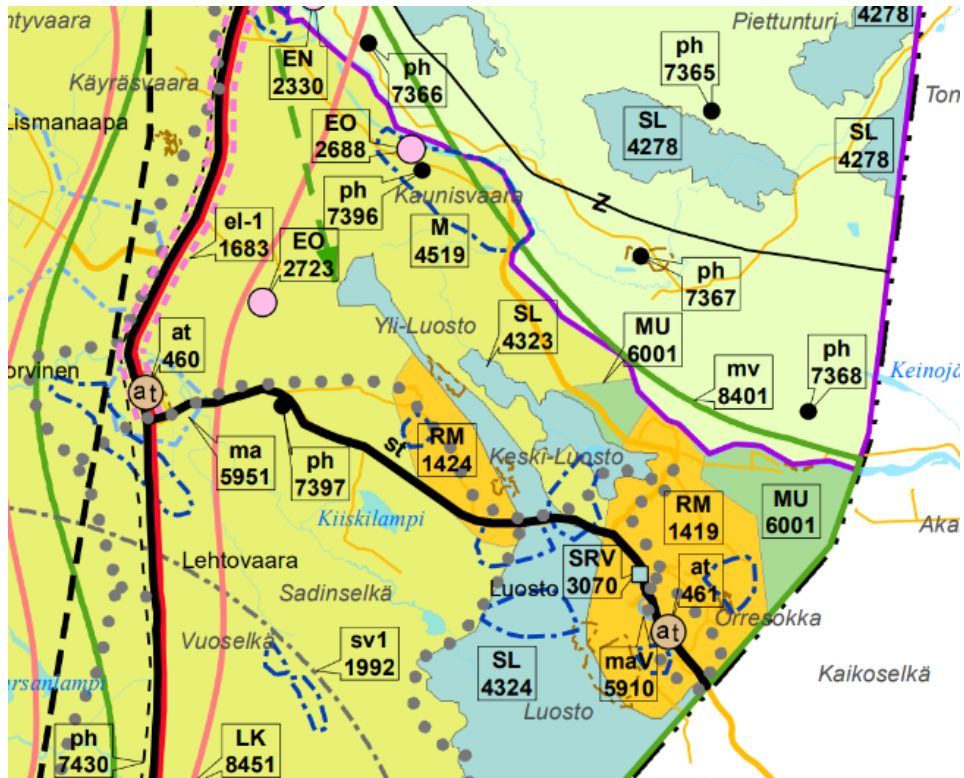
Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EN, EJ, S, SL, SM, SR, Se, sr, vt, kt, st, yt, tv sähkö-linja). Rajoitus laajennetaan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


Alueella on valmisteilla Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040, jonka olisi tarkoitus tulla hyväksytyksi keväällä 2024. Pohjois-Lapin maakuntakaavassa suunniteltu alue on merkitty Perhe-Luoston matkailupalvelualueeksi RM1424. Alue sisältyy lisäksi Sodankylä-Luosto matkailunvetovoima-alueeseen mv8401. Aluetta sivuaa merkintä moottorikelkkailureitti ja tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.



Kuva 18. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavan merkinnät, jotka kohdistuvat suunnittelualueelle:

<p>mv</p> 	<p><b>MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE</b>  <b>Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen kohdistuvia kehittämissuunnitelmia ja niiden yhteensovittamista.</b>  <i>Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Matkailun toimintoja tulee kehittää ensisijaisesti olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.</i></p> <p><i>Saamelaisien kotiseutualueella alueidenkäytön suunnittelussa turvataan saamelaisille alkuperäiskansana oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan.</i></p>
<p>RM</p>  <p>RM</p> 	<p><b>MATKAILUPALVELUJEN ALUE/KOHDE</b>  <b>Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.</b>  <i>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. Saamelaisien kotiseutualueella otetaan huomioon saamelaisien kulttuuriperintö- ja ympäristöarvojen erityispiirteet.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistykseen ja ulkoiluun tarpeet turvataan.</i></p>
<p>.....</p>	<p><b>MOOTTORIKELKKAILUREITTI</b></p>

	<p><b>TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE</b>  <b>Merkinällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</b>  <i>Alueiden käyttö ja aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikene.</i></p>
---	---

#### **SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:**

*Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.*

*Saamelaisien kotiseutualueella alueidenkäytön suunnittelussa turvataan saamelaisille alkuperäiskansana oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan.*

*Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon maapuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvattava niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.*

*Kaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m<sup>2</sup>.*

*Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), keskuskylien (at ja ats), ja keskustatoimintojen kohteiden (c) sekä palvelujen alueiden ja rajakauppakylien (p) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.*

*Alueidenkäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt, saamelaisen kulttuuriympäristön erityispiirteet ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Maisemallisesti herkkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara- ja tunturi-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.*

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

*Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.*

*Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan yksiköihin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, linnustoon ja muuhun eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja kulttuuriperintöön sekä yhteisvaikutukset muiden maankäyttöhankkeiden kanssa ja lievennettävä haitallisia vaikutuksia. Tuulivoimaloiden suunnittelussa on turvattava puolustusvoimien toimintaedellytykset sekä selvítettävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset tutkajärjestelmiin, puolustusvoimien radioyhteyksiin ja muihin viestintäjärjestelmiin.*

Tuulivoimaloita ja muita korkeita rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa tulee hyödyntää ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden suunnittelun osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa ja saamelaiden kotiseutualueella Saamelaiskäräjien kanssa sekä koltta-alueella myös Kolttien kyläkokouksen kanssa.

Alueidenkäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. 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. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa kulttuuriperintötiedon ajantasaisuus (kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeät alueet tai kohteet, kiinteät muinaisjäänneksien tai muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet), ja oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sekä varauduttava tarpeellisiin selvityksiin. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänneksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen rajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäänneksiä.

Suunniteltaessa suojelualueen, suojeluohjelmaan kuuluvan alueen tai sen läheisyydessä olevan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000 -verkostoon sisällytettyihin alueisiin kohdistuvien toimintojen vaikutukset on tarvittaessa arvioitava LSL 35 §:n mukaisesti.

#### **RAKENTAMISRAJOITUS:**

Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi osoitetulla alueella, Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin osoitetulla alueella ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, L, LL, EA, EN, EJ, EP, EP-2, EAH, er1, SL, Se, SM, SRV, Sa-SRV, SR, Sa-SR, SR1, Sa-SR1, vt, kt, st, yt, voimajohto). Rajoitus laajennetaan koskemaan kaivosalueita (EK), suojavaohtokäytäviä (sv), melualueita (me, me1, me4 ja me5), vesialuetta (W-1) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjaviesialueita. Rajoitus ei koske tuulivoimaloiden alueita (tv).

## **Yleiskaavan antamat lähtökohdat**

Alueella ei ole yleiskaavaa.

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

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

#### **Yhdyskuntarakenne**

Muutos tiivistää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevan rakentamisen yhteyteen ja vapauttaa rakentamattomia rakennuspaikkoja luonnontilaisiksi alueiksi alueen virkistyskäytölle. Alue tukeutuu olemassa olevan yhdyskuntatekniseen verkostoon (vesi-, viemäri ja sähkö).

#### **Rakennettu ympäristö**

Kaavalla tavoitellaan majoitus ja matkailupalvelu rakennuskannan lisäämistä olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen sekä poistamalla rakentamattomia rakennuspaikkoja epäsuotuisilta paikoilta. Rakennusoikeutta muutos alueelta on vähennetty 3.779 kem2 verrattuna olemassa olevaan asemakaavaan.

### **Luonto**

Suunnittelualueen asemakaavoituksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Muutoksen myötä rakentamattomia rakennuspaikkoja vapautuu luonnontilaisiksi alueiksi. Eri-tyisesti rinne alueen ylemmät osat tulevat muuttumaan ajan myötä takaisin luonnontilaan.

### **Maisema**

Suunnittelualueen taajamakuva muuttuu vähäisiltä osin. Vanhan avoimen rinnealueen ala-aseman yhteyteen noin 800 k-m<sup>2</sup> rakentaminen ei muuta merkittävästi lähi- eikä kaukomaisemaa. Lähimaisemassa Yliluostontien välittömässä lähiympäristössä, täydennys rakentaminen ei näy merkittävästi varsinkin verrattuna olemassa olevan asemakaavan mahdollistamaan rakentamisen määrään. Kaukomaisemassa Pyhä-Luostontieltä tai Luostotunturin päältä muutoksen mahdollistama rakentaminen ei tule näkymään matalan rakentamisen ja ympäristön puustoisuuden vuoksi.

Alueella ei ole arvokkaita maisema-alueita, joiden turvaamiseksi tulisi kaavassa asettaa erityisiä määräyksiä.



Kuva rinnealueen viereisestä puustosta Luostotunturin suuntaan

### **Melu**

Muutosalueella sovelletaan loma-asumiselle annettuja melun ohjearvoja, jotka ovat LAeq 45 dB päivällä ja 40 dB yöllä.

Kaava-alueen liikenne koostuu asemakaava-alueen sisäisestä liikenteestä, joka on hyvin vähäistä, eikä tule ylittämään melun ohjearvoja. Muutosalueen läpi kulkeva moottorikelkkailureitti siirretään pois muutosalueelta, jolloin sen melua ei tarvitse huomioida kaavaratkaisussa. Kaava muutos ei itsessään lisää merkittävästi alueen liikenteestä koituvaa melua.

### **Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen**

Liikenteellisesti suunnittelualue tukeutuu Yli-Luostontiehen, joka tukeutuu Pyhä-Luostotiehen. Kumpikin tieosuus on kapasiteetiltaan riittävä kaavaratkaisun aiheuttama lisäliikennevirta huomioiden. Alueella ei ole kevyenliikenteen väyliä. Alueella on vesi- ja viemäriinjat, joihin tehdään tarvittavat muutokset kaavan tonttijaon mukaiseksi.

### **Hulevedet**

Hulevesillä tarkoitetaan maanpinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinnalla pyritään minimoimaan näiden maankäytöllisten muutosten negatiivisia vesitaloudellisia vaikutuksia.

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu kunnallista hulevesiverkkoa. Alueen rakentaminen ja alueen olemassa olevat ns. vettä imemättömät kovat pinnat ovat hyvin vähäisiä ja luonnontilaista imevää pintaa on alueella paljon, jolloin hulevesistä ei alueella ole ollut ongelmaa, eikä kaavaratkaisu tule merkittävästi tilannetta muuttamaan.

Asemakaavan muutoksen myötä hulevesien imeytyminen ja viivyttäminen alueella ohjataan osittain rakennuspaikoille rakentamattomille alueille. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

### **Talous**

Alueen rakentuminen lisää kunnan verotuloja.

### **Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä**

Alueella on hyvät olosuhteet ulkoilulle. Luoston alueen ulkoilureitistöihin on suunnittelualueelta ulkoilureittiyhteydet.

### **Sosiaaliset olot ja kulttuuri**

Kaavalla ei vaikuteta merkittävästi alueen sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

### **Tulva**

Alue ei sijaitse ranta-alueella. Suunnittelualueella kulkee Luostonoja, joka ei ole merkittävästi tulvinut. Luoston-ojaa ei lasketa SYKE:n tietokannan mukaan vesistöksi.

### **Muut vaikutukset**

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

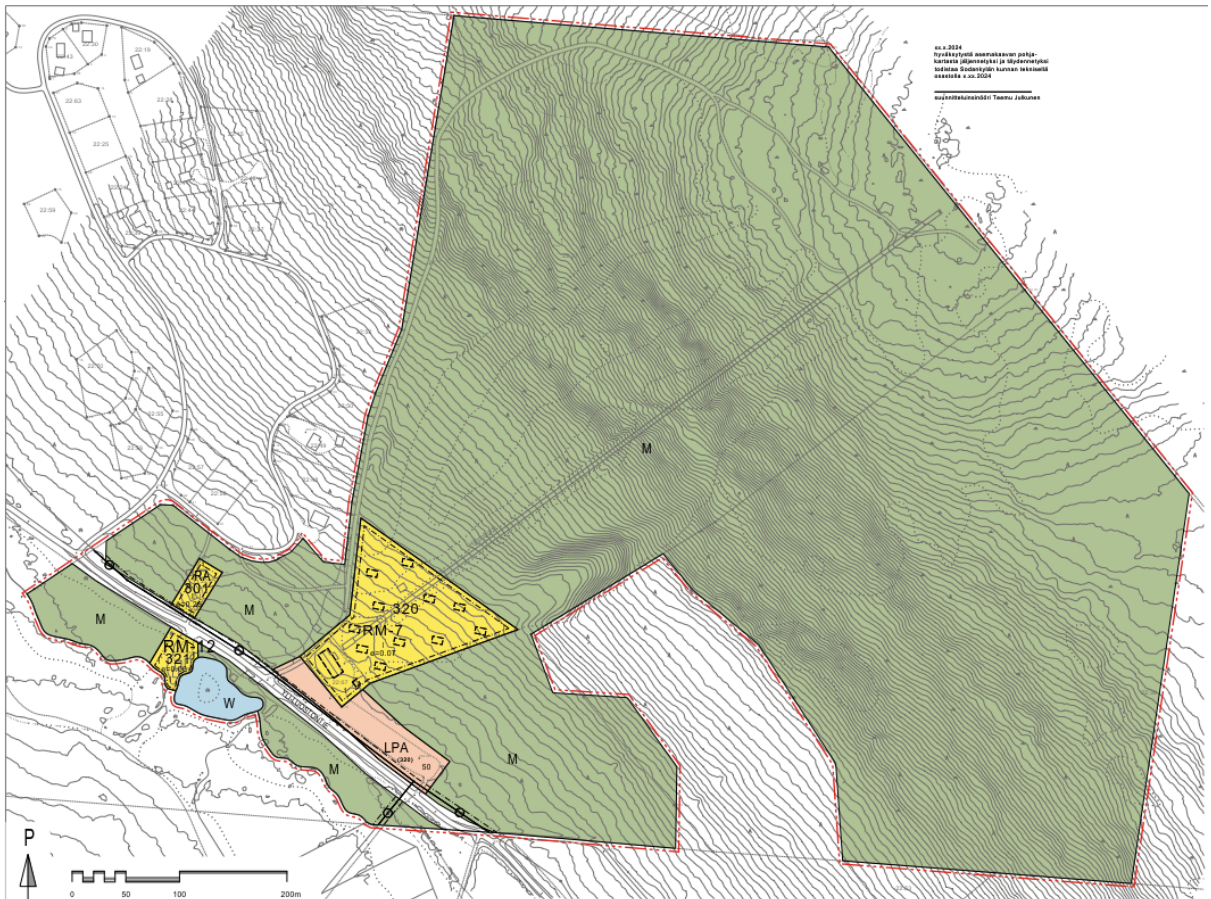
## **4.6 Ympäristön häiriötekijät**

Alueelle ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

## **4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet**

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





Kuva 26. Kaavaluonnos 10.6.2024.

#### 4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyä kaavoitustyön edetessä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 49 ha, josta rakentamiseen osoitetaan yhteensä 1.494 kem<sup>2</sup>. Rakennuspaikkoja alueella on yhteensä 3 ja kaava-alueen rakentamisen tehokkuus on yhteensä 0.003. Rakennusoikeus vähenee olemassa olevaan asemakaavaan verrattuna muutos alueella 3.779 kem<sup>2</sup>. Rakennuspaikat muodostuvat seuraavista alueista:

- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa saunarakennuksia ja niitä palvelevia talousrakennuksia (RM-12) on pinta-alaltaan 1.504m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta korttelissa on 90 kem<sup>2</sup>. Korttelin rakentamistehokkuutena on käytetty 0.06.
- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa majoitustiloja ja ravintolan (RM-7) on pinta-alaltaan 14.870m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus korttelissa on 1.000 kem<sup>2</sup>. Korttelin rakentamistehokkuutena on käytetty 0.07.
- Lomarakennusten korttelialue (RA) on pinta-alaltaan 1.250 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus korttelissa on 313 kem<sup>2</sup>. Korttelin rakentamistehokkuus 0.25.

- Vesialuetta (W) on pinta-alaltaan 2.820 m<sup>2</sup>, joka on noin 0.57% kaavoitettavasta alueen pinta-alasta.
- Katualueita on pinta-alaltaan 8.130m<sup>2</sup>, joka on noin 1.65% kaavoitettavasta alueen pinta-alasta.
- Maa- ja metsätalousalue on pinta-alaltaan 45.8242 ha, joka on noin 93.09% kaavoitettavasta alueen pinta-alasta.
- Autopaikkojen korttelialue (LPA) on pinta-alaltaan 5.482 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu 50 kem<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle osoitetaan matkailupalvelurakentamiselle rakennuspaikka. Muilta osin alue tukeutuu kirkonkylän taajaman ja Luoston monipuolisiin palveluihin.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaavoituksessa huomioidaan matkailualueen viihtyvyys.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset

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

### 5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
<p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen 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>Hulevesien kulkeutumista vesistöön hidastetaan kaava määräyksin, jolloin hillitään alempien vesistöjen tulvia.</p> <p>Alueella ei sijaitse melua tai tärinää aiheuttavia toimintoja. Moottorikelkkailureitti siirretään pois muutosalueelta.</p>

<p><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b></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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p> <p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b></p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Matkailupalvelu toimintaa täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jolloin kunnallistekniset valmiudet ovat olemassa, sekä hyvät liikenneyhteydet. Toiminta sijoittuu olemassa olevien toimintojen läheisyyteen.</p> <p>Muutoksella mahdollistetaan olemassa olevan yrityksen toiminta ja sen kehittäminen.</p> <p>Muutoksella vapautetaan alueita rakentamiselta maa- ja metsätalousalueeksi, joka käytännössä toimii alueen virkistyskäytössä. Maanomistaja on harkinnut osittain muutoksessa osoitettujen M-alueiden hakemista suojeluun kun siirtyvät Metsälain piiriin.</p>
--	--

### 5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavaa laadittaessa, maakuntakaava on ollut ohjeena oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueella. Alueet, joissa maakuntakaavan ohjausvaikutus on erityisesti huomioitu, on alueen matkailun vetovoimaisuuden kehittäminen. Pohjois-Lapin maakuntakaavassa alue kuuluu Perhe-Luoston matkailupalveluiden alueeseen RM 1424, jonka kehittämisen pääperiaatteena on kehittää aluetta perhelomailuun, kuitenkin osana Pyhä-Luoston kokonaisuutta. Lisäksi alue rajautuu itä-Lappi- Sodankylä matkailunvetovoima-alueeseen (mv8402). Kehittämisperiaatteena on kehittää kokonaisuudessaan matkailun vetovoimaa. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä. Alueella on valmisteilla Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040, jonka olisi tarkoitus tulla hyväksytyksi keväällä 2024. Pohjois-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Perhe-Luoston matkailupalvelualueeksi RM1424. Alue sisältyy lisäksi Sodankylä-Luosto matkailunvetovoima-alueeseen mv8401. Näin ollen asemakaavan voidaan katsoa olevan maakuntakaavan periaatteen mukainen, jossa kehitetään alueen matkailun vetovoimaa.

### 5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

<b>Yleiskaavan sisältövaatimukset</b>	<b>Asemakaava</b>
---------------------------------------	-------------------


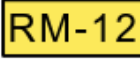


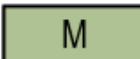
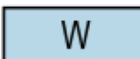





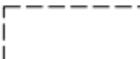


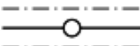
<p>yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;</p> <p>olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;</p> <p>asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;</p> <p>mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;</p> <p>mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;</p> <p>kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;</p> <p>ympäristöhaittojen vähentäminen;</p>	<p>Asemakaavan ei vaikeuta yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta tai ekologista kestävyyttä</p> <p>Suunnittelu alue kaavoitetaan entisen matkailurakennusten yhteyteen, jolloin vanhaa yhdyskuntarakennetta voidaan käyttää hyväksi</p> <p>Kaavassa ei osoiteta asumista. Alueen tiivistyminen vapauttaa alueita muualta asuinrakentamiselle. Alue tukeutuu Luoston ja kirkonkylän taa-jaman palveluihin.</p> <p>Alue muodostaa yhtenäisen ja toimivan matkailukeskittymän. Matkailu alueen keskittäminen olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen mahdollistaa tehokkaan vesi- ja jätehuollon järjestämisen.</p> <p>Viemäriin liittymisestä ja hulevesisuunnitelman esittämisestä rakennusluvan yhteydessä on annettu kaava määräys.</p> <p>Asemakaavan toteutus on laadittu elinkeinoelämän tarpeiden mukaan.</p> <p>Kaavassa ei sinänsä tulla osoittamaan ympäristöhaitallista toimintaa. Hulevesille on osoitettu imeytysalueita. Viemäriin liittymisestä on annettu kaava määräys.</p>
--	--

<p>rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä</p> <p>virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.</p>	<p>Rakentaminen osoitetaan niin, ettei se tule näkymään kaukomaisemassa. Merkittävä osa metsätalousvaltaisista alueista on kiinteistön omistajan toimesta tarkoitus hakea mahdollisesti suojeltaviksi. Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus ei ole sallinut suojelun hakemista.</p> <p>Metsätalousvaltaiset alueet tulevat toimimaan alueen virkistysalueina. Kaavamuutoksella rakentamiselle osoitettuja paikkoja muutetaan metsätalous käyttöön, jolloin ne siirtyvät käytännössä virkistyskäytölle.</p>
---	---

### 5.3.5 Natura-arvioinnin tarveharkinta

Kaavoitettava alue rajautuu Natura-alueen rajan (Kohde: Pyhä-Luosto, Koodi FI 130 0908). Kaava-alueen vedet virtaavat Natura-alueesta poispäin, joten kaava-alueen rakentamisesta ei aiheudu Natura-alueen perusteena olevien luontotyyppien tai lajien tuhoutumisen tai pilaantumisen vaaraa. Rakentaminen osoitetaan noin 600 metrin etäisyydelle Natura-alueen rajasta olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, jolloin rakentamisesta ei katsota aiheutuvan haittaa Natura-alueelle. Pyhä-Luosto alue on tehokkaassa retkeilykäytössä. Alueen reitit ovat hyvin rakennettu, opastettu ja taukopaikoin varustettu. Kaavoitettavan alueen lisääntyvä matkailijoiden määrä ei aiheuta Natura-alueen perusteena olevien luontotyyppien tai tuhoutumisen vaaraa. Kaavan muutoksella ei ole Natura-alueen FI 130 0908 Natura-alueen perusteena olevia luontotyyppisiä heikentäviä vaikutuksia tai uhkaa Natura-alueen perusteena oleville direktiivin liitteiden mukaisille lajeille. Natura-arviointi ei ole tarpeen.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia ja ravintolan. Majoitustilojen osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 80%.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa saunarakennuksia, sekä niitä palvelevan varasto tai huoltotilan.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueen sisällä suluissa oleva luku osoittaa korttelin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alueelle saa rakentaa enintään 50 k-m2 suuruisen aluetta palvelevan varistorakennuksen tai katoksen.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
301	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
YLILUOSTONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.05	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Katu.
	
(320)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Johtoa varten varattu alueen osa. (jv=jätevesi, z=sähköjohto)

## Asemakaavamääräykset:

Rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta, ellei sitä ole rakennusalan rajauksella erikseen sallittu rakennettavaksi lähemmäs.

Sähkölinjat on rakennettava maakaapeleina ja kaivannot maisemoitava ympäristöön sopiviksi.

Rakennusten on oltava harjakattoisia ja katon väri on oltava musta tai tummanruskeita. Kattokaltevuuden tulee olla 18-33 astetta.

RM-7, RM-12 ja RA alueilla julkisivun pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaa maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on maisemoitava ympäristöön sopiviksi. Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

Uudisrakennukset tulee liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

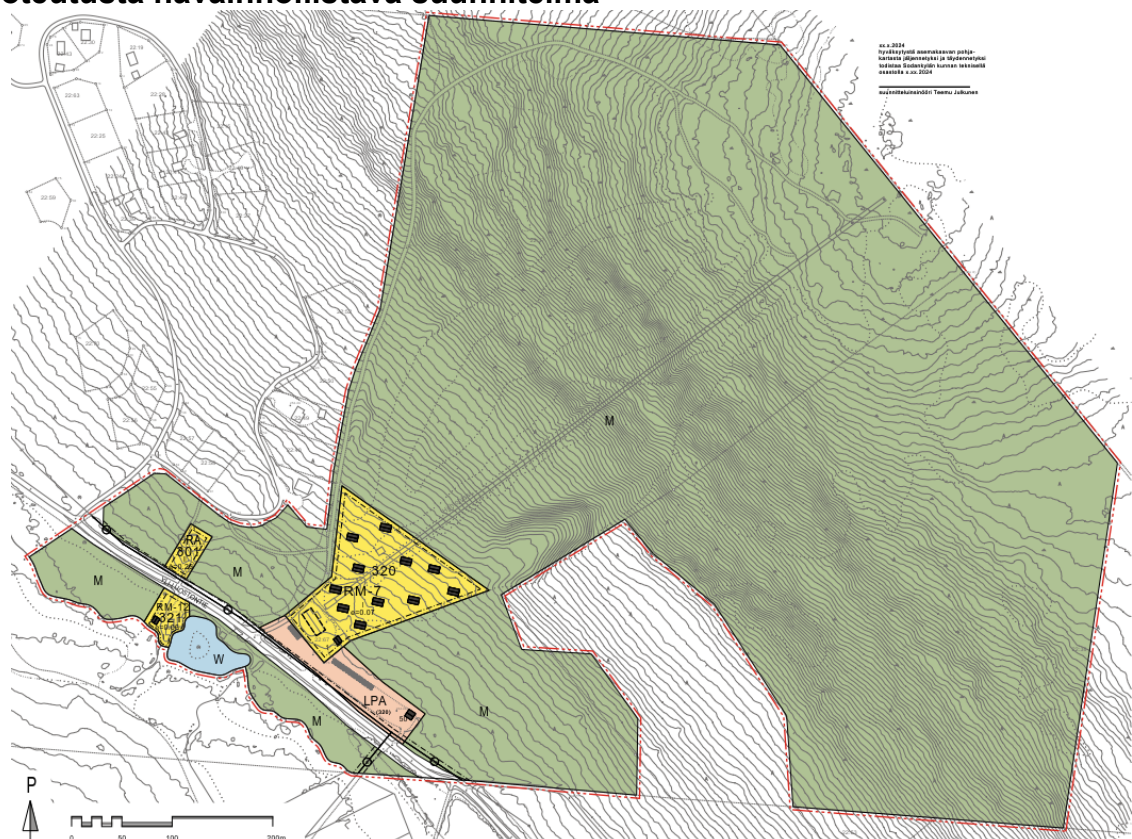
Rakennuspaikkojen hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään rakennuspaikan rakentamattomille alueille. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikka koskeva hulevesisuunnitelma.

## 5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uusia katujen nimiä.

## 6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

### 6.1 Toteutusta havainnollistava suunnitelma



Kuva 28. Havainnekuva asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta

## **6.2 Toteuttaminen ja aloitus**

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

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

Sodankylässä 10.6.2024

Ville Mäkitalo  
Kaavoittaja



## SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Sodankylä	Täyttämispvm	18.6.2024
Kaavan nimi	Perhe-Luoston asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	758AS421P
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,2260	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	49,2260

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> +/-]
Yhteensä	49,2259	100,00	1494	0,00	-0,0001	-3779
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-43,4718	-300
R yhteensä	1,7624	3,6	1444	0,08	-2,0326	-3529
L yhteensä	1,3612	2,8	50	0,00	-0,5980	50
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	45,8203	93,1			45,8203	
W yhteensä	0,2820	0,6			0,2820	

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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

## 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>49,2259</b>	<b>100,00</b>	<b>1494</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,0001</b>	<b>-3779</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-43,4718	-300
VU					-21,9600	-300
VR					-21,5118	
<b>R yhteensä</b>	<b>1,7624</b>	<b>3,6</b>	<b>1444</b>	<b>0,08</b>	<b>-2,0326</b>	<b>-3529</b>
RA	0,1250	7,1	313	0,25	0,1250	313
RM-7	1,4870	84,4	1041	0,07	1,4870	1041
RM-12	0,1504	8,5	90	0,06	0,1504	90
RM					-2,2215	-4973
RT					-1,5735	
<b>L yhteensä</b>	<b>1,3612</b>	<b>2,8</b>	<b>50</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,5980</b>	<b>50</b>
LPA	0,5482	40,3	50	0,01	0,5482	50
Kadut	0,8130	59,7			-0,5840	
LP					-0,5622	
E yhteensä						
S yhteensä						
<b>M yhteensä</b>	<b>45,8203</b>	<b>93,1</b>			<b>45,8203</b>	
M	45,8203	100,0			45,8203	
<b>W yhteensä</b>	<b>0,2820</b>	<b>0,6</b>			<b>0,2820</b>	
W	0,2820	100,0			0,2820	

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

Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuolto

Lausunto:

Ei lausuttavaa.

Vastine / toimenpiteet:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

Rovakaira Oy

Lausunto:

Olemassa oleva sähköverkko tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Rovakaira pyytää merkitsemään olemassa olevan keskijänniteverkon johtorasitteeksi kaavakartalle. Pylväsmuuntamon läheisyydessä tulee ottaa huomioon paloturvallisuusasiat mahdollisten rakennuspaikkojen sijoittamisessa. Liitteenä olevassa verkostokartassa näkyy nykyinen jakeluverkotomme karkealla tarkkuudella. Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja.

Vastine / toimenpiteet:

Merkitään kaavakartalle 20kV kaapelireitit ja muuntajan paikat.

Mielipide 1

Mielipide:

Nykyisen kaavan sisältämät, sekä kaavan mukaiset katu- ja tiealueet tulee säilyttää jatkossakin asemakaavassa. Tarkoitamme tällä myös Yli-Luostontien osuutta, joka on asemakaavan sisällä.

Vastine / toimenpiteet:

Asemakaavassa säilytetään kaikki olemassa olevat katuyhteydet. Poistuvia katuyhteyksiä esitetään vain katuyhteyksiä, jotka menisivät asemakaava muutoksessa poistettaville rakennuspaikoille tai kortteleille.

