



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kortteojan asemakaava

5.6.2026

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on?

Sodankylän kiinteistölle 758-411-9-34 laaditaan asemakaava, jolla kumotaan kiinteistöllä voimassa oleva ranta-asemakaava. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee kaavan laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita, sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelutyön kuluessa.



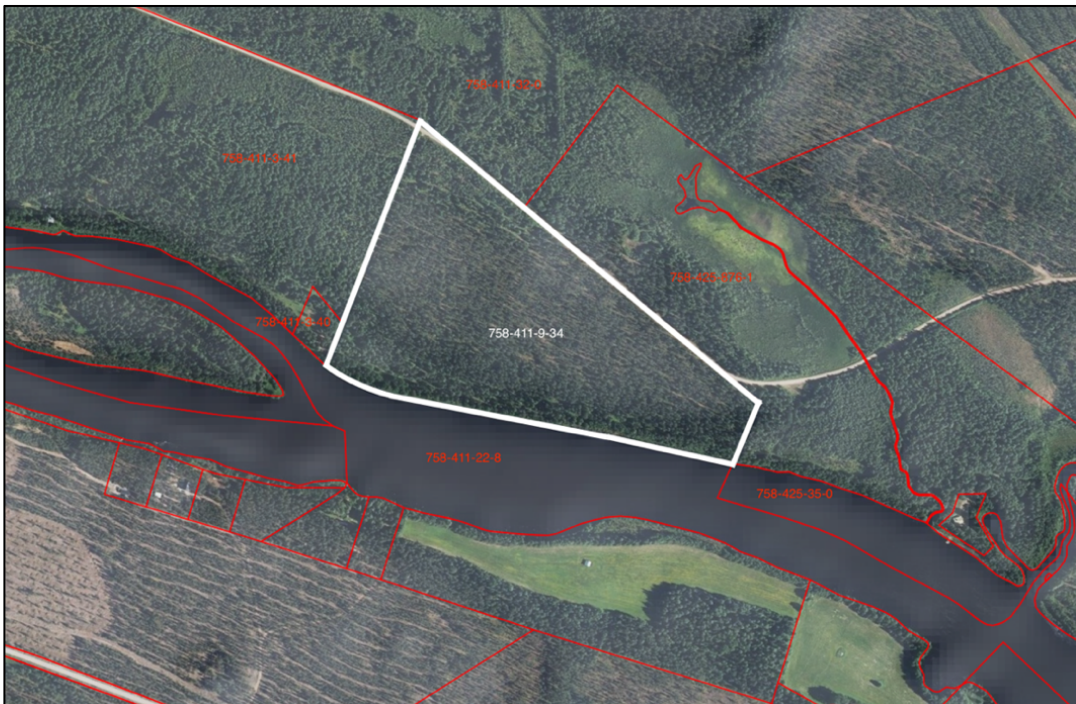
Kuva 1. Ote maastokartasta Sodankylän InfoGIS karttapalvelusta. Suunnittelualue on rajattu mustalla ympyrällä. Suunnittelualue on noin 20 kilometrin päässä Sodankylän keskustasta

Suunnittelualue

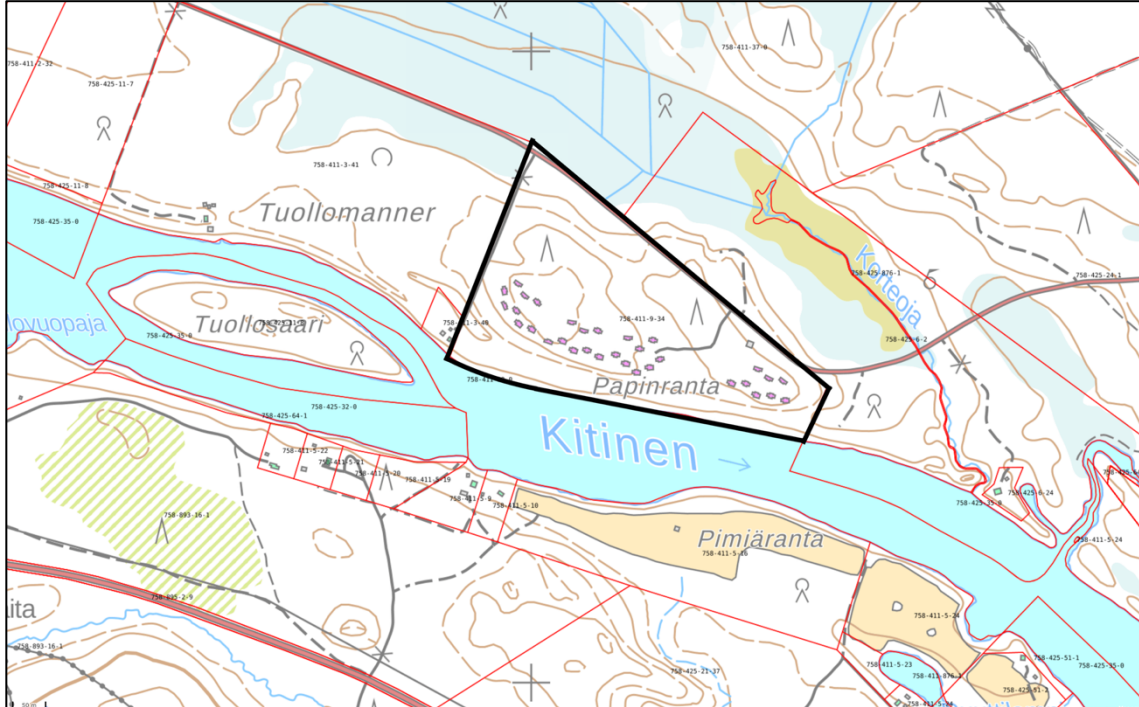
Suunnittelualue sijaitsee Korteojan ranta-asemakaavan alueella Kitisen pohjoisrannalla, rajautuen Korpijoentiehen. Suunnittelualue on noin 20 km päässä Sodankylän keskustasta etelään ja 12 km päässä Luostosta pohjoiseen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen matkailupalvelujen alueena. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueella mahdollisesti esiintyvät luontoarvot ja turvata niiden säilymisedellytykset.

Kiinteistölle on toteutettu yhteensä 32 moduuli rakenteista majoitusrakennusta sekä päärakennus, jossa sijaitsevat lounge- ja ravintolatilat. Ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1200 k-m² on käytetty kokonaisuudessaan. Lisäksi kokonaisuuden toteuttamiseksi on annettu myönteinen poikkeamispäätös, joka on mahdollistanut rakennusoikeuden ylittämisen 360 k-m²:n verran.

Aluerajaukseen voi tulla tarkennuksia kaavatyön aikana. Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajausta on esitetty kuvissa 2 ja 3.



Kuva 2. Ote ortoilmakuvasta Sodankylän InfoGIS karttapalvelusta. Suunnittelualue rajattu valkoisella. Näkyvissä kiinteistörajat ja tunnukset.



Kuva 3. Ote maastokartasta Sodankylän InfoGis karttapalvelusta. Suunnittelualue on rajattu mustalla viivalla.

Mitä on suunnitteilla?

Suunnittelualueelle on syksyllä 2025 avattu lomakeskus joka tällä hetkellä koostuu 34 majoitusrakennuksesta ja majoittumista tukevista palveluista. Toiminnan alkamisen myötä on arvioitu, että alueella on tarve palvelurakennuksille ja lisämajoitukselle sen syrjäisen sijainnin vuoksi. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa kiinteistölle tarvittava lisärakentaminen. Suunnitelmissa on rakentaa alueelle pienempiä majoitusrakennuksia sekä niitä tukevia palvelu- ja huoltorakennuksia.

Alueen kehittäminen matkailupalvelurakentamisen alueena edellyttää asemakaavan laatimista. Asemakaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta

Elinvoimapalvelut

alueen käyttötarkoituksen muuttamiseen matkailupalvelutoimintaa tukevaksi. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan alueen rakentamisen määrä.



Kuva 4. Ilmakuva alueelta kesällä 2025 rakennustöiden alkuvaiheessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelu järjestelmää. Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on muun muassa auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat hankkeita, joilla on aluerakenteen, alueiden käytön, liikenneverkon tai energiaverkon kannalta laajempi kuin maakunnallinen merkitys. Alueidenkäyttölain mukaiset tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Elinvoimapaalvelut

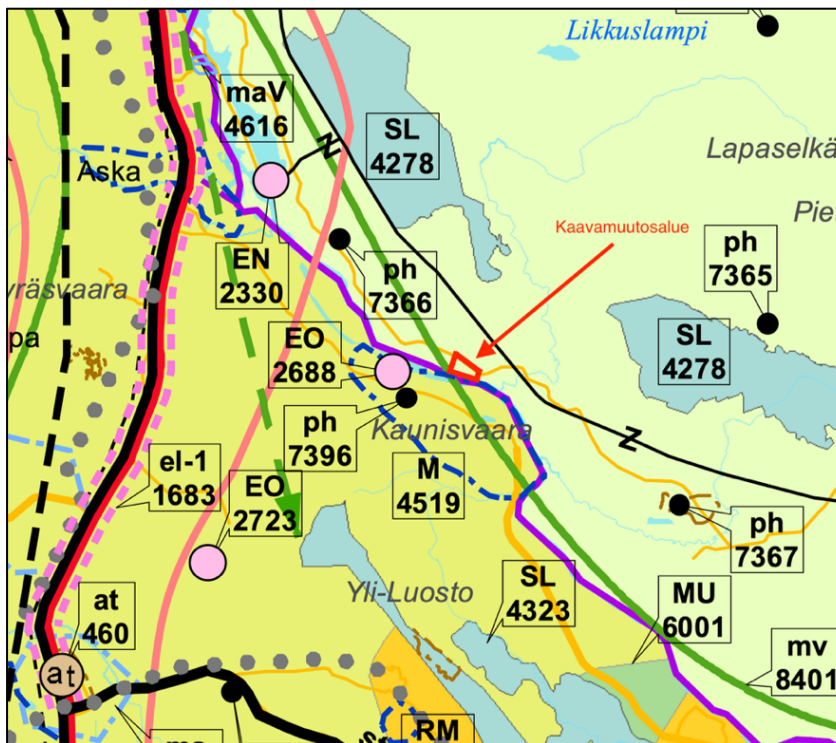
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen,
- Tehokas liikennejärjestelmä,
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö,
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

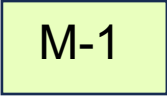
Maakuntakaava

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa 2040. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 18.9.2024 ja saanut lainvoiman 20.3.2026.

Pohjoislapin maakuntakaavassa alue kuuluu metsätalous- ja poronhoitovaltaiselle alueelle (M-1) sekä matkailun vetovoima-alueelle mv-8401.



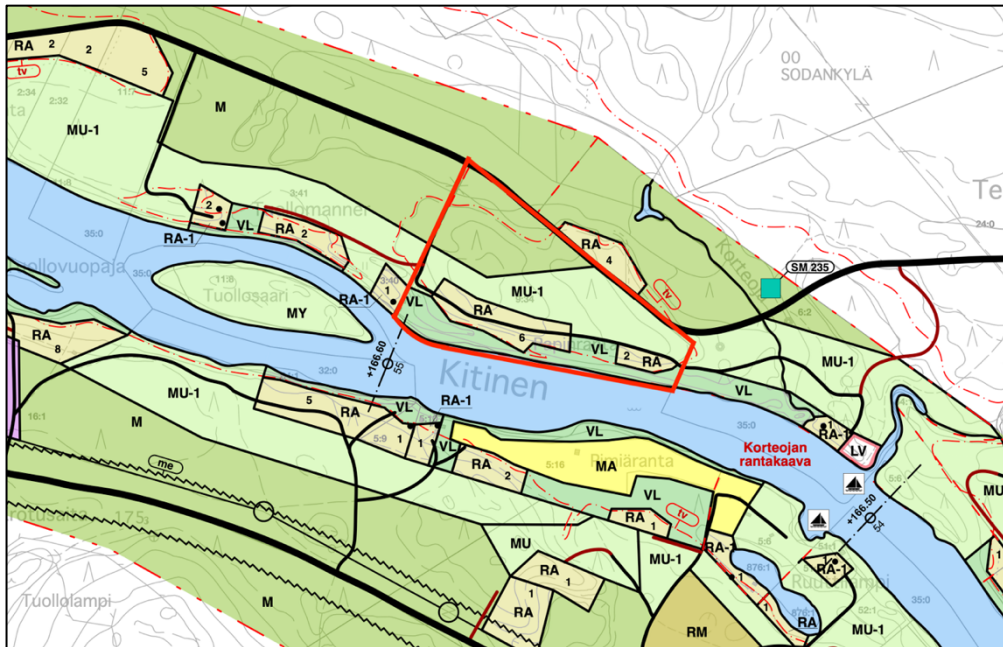
Kuva 5. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue näytetty punaisella rajalla.

	METSÄTALOUS- JA PORONHOITOVALTAINEN ALUE Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouteen ja poronhoitoon tarkoitettuja alueita, joilta voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta myös muihin tarkoituksiin. <i>Saamelaisten kotiseutualueella alueidenkäytön suunnittelussa turvataan saamelaisille alkuperäiskansana oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan.</i>
	ERITYISESTI PORONHOITOA VARTEN TARKOITETTU ALUE Merkinnällä osoitetaan PHL 2 § 2.mom. mukaista aluetta. <i>Alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta vahingosta.</i>
mv 	MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. <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> <i>Saamelaisten kotiseutualueella alueidenkäytön suunnittelussa turvataan saamelaisille alkuperäiskansana oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan.</i>

Taulukko 1. Suunnittelualueetta koskevat merkinnät ja määräykset maakuntakaavassa.

Yleiskaava

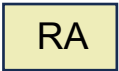
Pyhä-Luosto Yleiskaava, Sodankylä osa-alue 9.1 / Kitisen jokivarsi. Saanut lainvoiman 29.10.2010. Yleiskaavassa kaava-alue on merkitty alueiksi: maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1), loma-asuntoalue (RA) ja lähivirkistysalue (VL). Alue kuuluu myös tulvavaara alueeseen (tv).



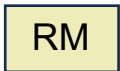
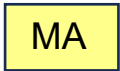
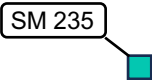
Kuva 6. Ote yleiskaavasta ja aluetta koskevista merkinnöistä ja määräyksistä. Suunnittelualue näytetty punaisella rajalla.

M	MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennelmia.
MU-1	MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Elinvoimapaalvelut

	Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueella on maa- ja metsätalouden ohella kiinnitettävä huomiota ulkoilureittien järjestämiseen alueelle. Metsähakkuut on suoritettava siten, että viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuustoa.
	LOMA-ASUNTOALUE. Alueelle muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä on osoitettu erillisillä lukumerkinnöillä. Jokaisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000m ² . Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asuntorakennuksen ja saunan sekä varistorakennuksen tai -katoksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 k-m ² .
	TULVAVAARA-ALUE.

Taulukko 2. Yleiskaavan merkinnät ja määräykset suunnittelualueelta.

	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMA-ARVOJA. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueelle saa rakentaa avin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Lisäksi alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
	MATKAILUPALVELUJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyskäyttöön. Enintään 500 m ² :n kokoisilla RM-alueilla rakennusoikeus lasketaan aluetehokkuudella 0,1. Yli 5000 m ² :n kokoisilla RM-alueilla rakennusoikeus on 500 k-m ² . Edellä mainittua tehokkaampi rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimisen. MAA- JA
	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Lisäksi alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
	MUINAISKOHDE JA KOHDENUMERO. Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston tai

Lapin maakuntamuseon kanssa. Kohde voi käsittää useita erillisiä muinaisjäänköksi kohdemerkinnän ympäristössä.

Taulukko 3. Yleiskaavan merkinnät ja määräykset suunnittelualueen läheisyydestä.

Ranta-asemakaava

Korteojan ranta-asemakaavan muutos.

Alueella on voimassa oleva ranta-asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 24.6.2014. Ranta-asemakaavassa kiinteistö on jaettu loma-asuntojen alueeksi (RA), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja venevalkama alueeksi (LV). Ranta-asemakaavaan kuuluu myös vesialuetta (W).

Loma-asuntojen korttelialueilla rakennusoikeutta on 150 k-m²/tontti. Loma-asuntojen korttelialueen lisäksi rakennusoikeutta on myös talousrakennuksien rakennusaloilla (t/tv(32.1)) rannan läheisyydessä. Voimassa olevia kaavoja voi tarkastella kunnan karttapalvelusta: <https://www.infogis.fi/sodankyla/>



Elinvoimapalvelut

Kortteojan ranta-asemakaavan muutos

Korttelit 31, 32, 33, ja 34

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYS:

RA Loma-asuntojen korttelialue.

VR Retkeily- ja ulkoilualue.

LV Venevalkama.

W Vesialue.

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

- - - Osa-alueen raja.

— Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

PAPINRANN Ohjeellinen ranta-asemakaavatie.

[] Rakennusala.

[t/v(32.1)] Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa pinta-alaltaan enintään 5 m² suuruisen, rakenteeltaan kevytrakenteisen, maapohjalattaisen seinillä ja katolla suojattun varastosuojan, jolle tulvasta ei aiheudu ihmisten terveyttä tai turvallisuutta vaarantavia vaurioita. Suluissa oleva numero osoittaa korttelin ja rakennuspaikan, jonka käyttöön rakennusala on tarkoitettu.

31 Korttelin numero.

2 Rakennuspaikan numero.

150 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2k I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I u1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

/yk Yhteiskäyttöalue.

RANTA-ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Rakennusten katon muodon ja katmateriaalin on oltava kortteleittain yhtenäinen.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.

Rakennusten lattiatasoa tulee porrastaa, mikäli rakennusten perustaminen muuten edellyttäisi maanpinnan luonnollisen korkeusaseman muuttamista pengertämällä tai leikkaamalla.

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän rakennuspaikan rajasta.

Rakennuspaikalle sijoittuvien rakennusten kastumiselle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään korkeustasolle N60 +167.0 metriä, elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

Jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen mukaisesti (209/2011 tai sitä korvaava).

Kuvat 7. ja 8. Ranta-asemakaava ja aluetta koskevat merkinnät ja määräykset

Kaavahankkeen vaikutukset ja selvitykset

Kaavahanke edistää yhtä kunnan tärkeimmistä tavoitteista matkailupalvelu- ja majoitustoiminnan monipuolisesta kehittämisestä.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan kaavahankkeen vaikutukset ja suhde mm. rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan, ihmisiin, talouteen, yrityksiin ja kunnan strategiaan. Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa.

Kaavatyön yhteydessä laaditaan erillisselvityksinä ainakin luontoselvitys ja arkeologinen inventointi. Muut mahdolliset selvitystarpeet tarkentuvat kaavatyön edetessä.

Miten voit osallistua?

Kaavatyön vaiheet on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla. Kaavan vireilletulo- ja luonnosaineistosta voi esittää mielipiteensä ja ehdotusaineistosta jättää muistutuksensa näiden nähtävilläoloaikana. Kaavan nähtävilläoloista kuulutetaan Sompio-lehdessä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä niille, jotka ovat sitä pyytäneet ja, joiden osoitetiedot ovat kunnan tiedossa. Ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen. Kaavahankkeen etenemistä voi seurata myös kunnan verkkosivuilla www.sodankyla.fi/kaavat.

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohdistuvan palautteen voi toimittaa Sodankylän kunnan elinvoimapalveluille sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(at)sodankyla.fi tai kirjeitse Sodankylän kunta, elinvoimapalvelut, kaavoitus, PL 60, 99601 Sodankylä. Sähköpostin otsakkeeseen tai kirjekuoreen tulee merkitä tieto, mitä kaavahanketta asia koskee.

Maankäyttösopimus

Mahdolliset maankäyttösopimukset laaditaan kaavatyön yhteydessä.

Elinvoimapalvelut

Osalliset

Kaavamuutoksen hakija

- Lappi Cabins Oy

Viranomaiset

- Sodankylän kunnan eri viranomaiset ja toimialat

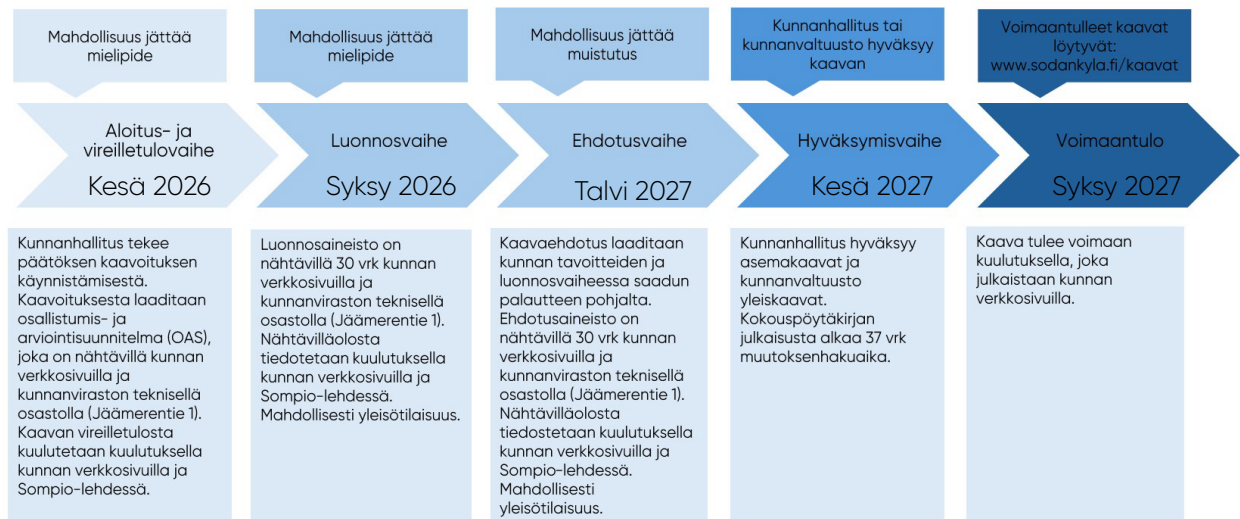
Muut viranomaiset

- Lapin liitto
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin elinvoimakeskus
- Lapin maakuntamuseo
- Lapin hyvinvointialue/pelastuslaitos
- Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuolto
- Arktisen Lapin ympäristösuojelu

Muut osalliset

- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Oraniemen paliskunta
- Rovakaira Oy
- Tele- ja verkko-operaattorit

Kaavatyön vaiheet, osallistuminen ja arvioitu aikataulu



Yhteystiedot

Sodankylän kunta
Jäämerentie 1, (PL 60), 99601 Sodankylä

[kirjaamo\(at\)sodankyla.fi](mailto:kirjaamo(at)sodankyla.fi)

Elinvoimapalvelut
kaavoittaja
Tiia Piippo, 0400 586 621
[tiia.piippo\(at\)sodankyla.fi](mailto:tiia.piippo(at)sodankyla.fi)

Maankäyttöpäällikkö
Jani Hiltunen, 040 620 6411
[jani.hiltunen\(at\)sodankyla.fi](mailto:jani.hiltunen(at)sodankyla.fi)

Kaavan laatija, arkkitehti SAFA
Ilari Ikävalko, 045 677 9089
Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
ilari.ikavalko@rosberg-ikavalko.fi