

## SALLAN KUNTA

### Sallatunturin asemakaavamuutos koskien korttelia 78

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.9.2023



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos

#### 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

## 2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kunnanhallitus on 27.3.2023 § 41 päättänyt käynnistää Sallatunturin asemakaavan korttelin 78 muutoksen.

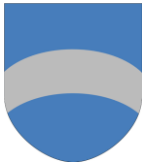
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on jakaa kortteli kahdeksi rakennuspaikaksi, jossa pohjoispäähän sijoitetaan kiinteistöhuoltoyhtiön toimitilat sekä muuta vuokrattavaa tilaa ja eteläpäähän lämpölaitoksen tontti. Lämpölaitoksen tontille lisätään laajennusvaraa lännen ja etelän puolelle. Sallatunturin matkailualueelta puuttuu kaavasta varaus kiinteistöhuolto- ja vastaavien toimintojen käyttötarkoituksiin.

## 3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 1,2 hehtaarin alue Sallatunturin alueella. Osa alueesta on vuokrattu Sallan Aluelämpö Oy:lle ja yhtiön rakennukset sijaitsevat korttelin eteläpäässä.



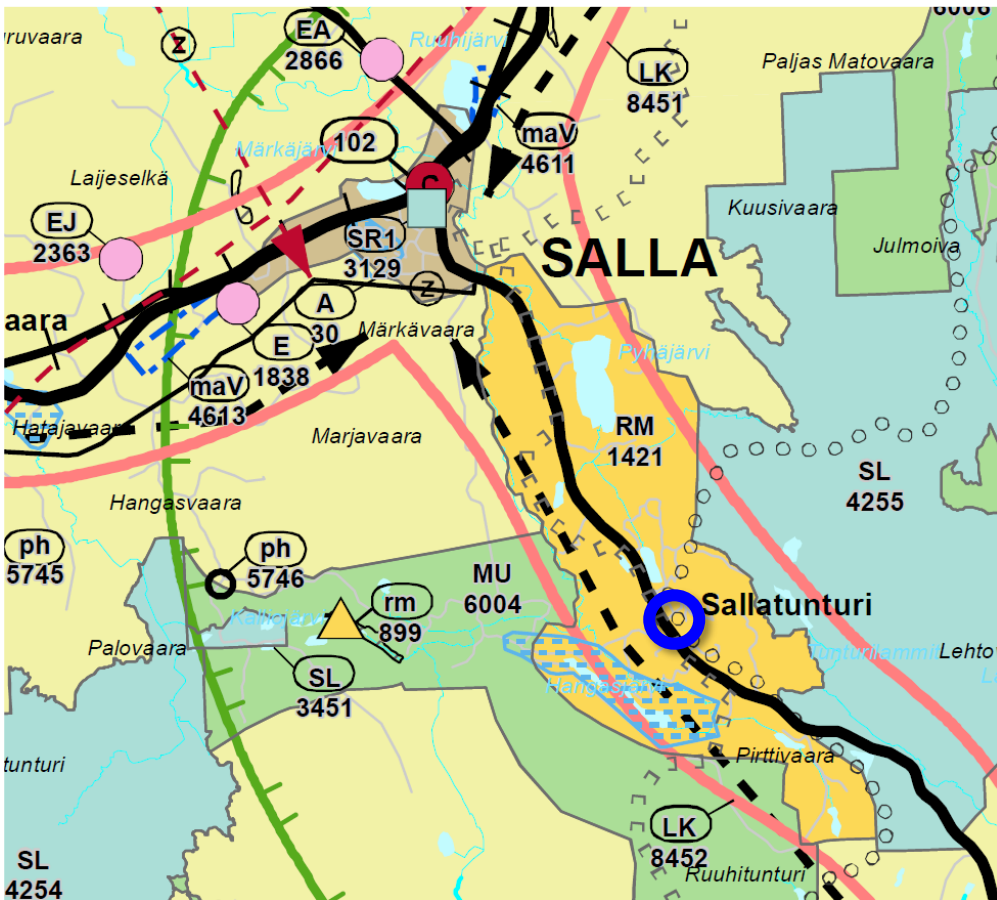
Kuva 2. Ote Sallan kunnan karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajaus keltaisella. © Sallan kunta ja Sitowise.



## 4. Suunnittelun lähtökohdat



### 4.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM). Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 16.5.2022 ja kuulutettu voimaan 21.9.2022.



Kuva 3. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

	<b>MATKAILUPALVELUJEN ALUE / KOHDE</b>
	Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.
	Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovite- taan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.
	<i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i>
	<i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympä- ristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkis- tyksen ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i>

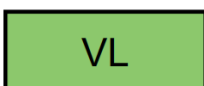
כ כ כ כ כ	<b>MOOTTORIKELKKAILUREITTI</b>
○○○○○○	<b>ULKOILUREITTI</b>
	<p><b>KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ</b>  <b>Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeä kansainvälinen kehittämiskäytävä.</b>  <i>Käytävää kehitetään kansainvälisenä tai maakunnallisena liikennekäytävänä, jonka maankäytön 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- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.</i></p>
	<p><b>MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE</b>  <b>Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.</b>  <i>Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.</i></p>

## 4.2 Yleiskaava

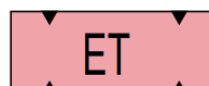
Asemakaavamuutosalue sijaitsee Sallatunturin osayleiskaavan alueella, jonka kunnantvaltuusto on hyväksynyt 27.2.2008. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain lähivirkistysalueeksi (VL) ja osittain yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueen eteläreuna on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Alueen läpi on merkitty kulkeväksi moottorikelkkailureitti.



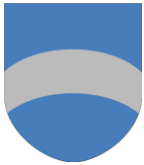
Kuva 4. Ote Sallatunturin osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



Yhdyskuntateknisen huollon alue



5.9.2023



Yleinen pysäköintialue - Tunturikeskustaa palveleva alue.

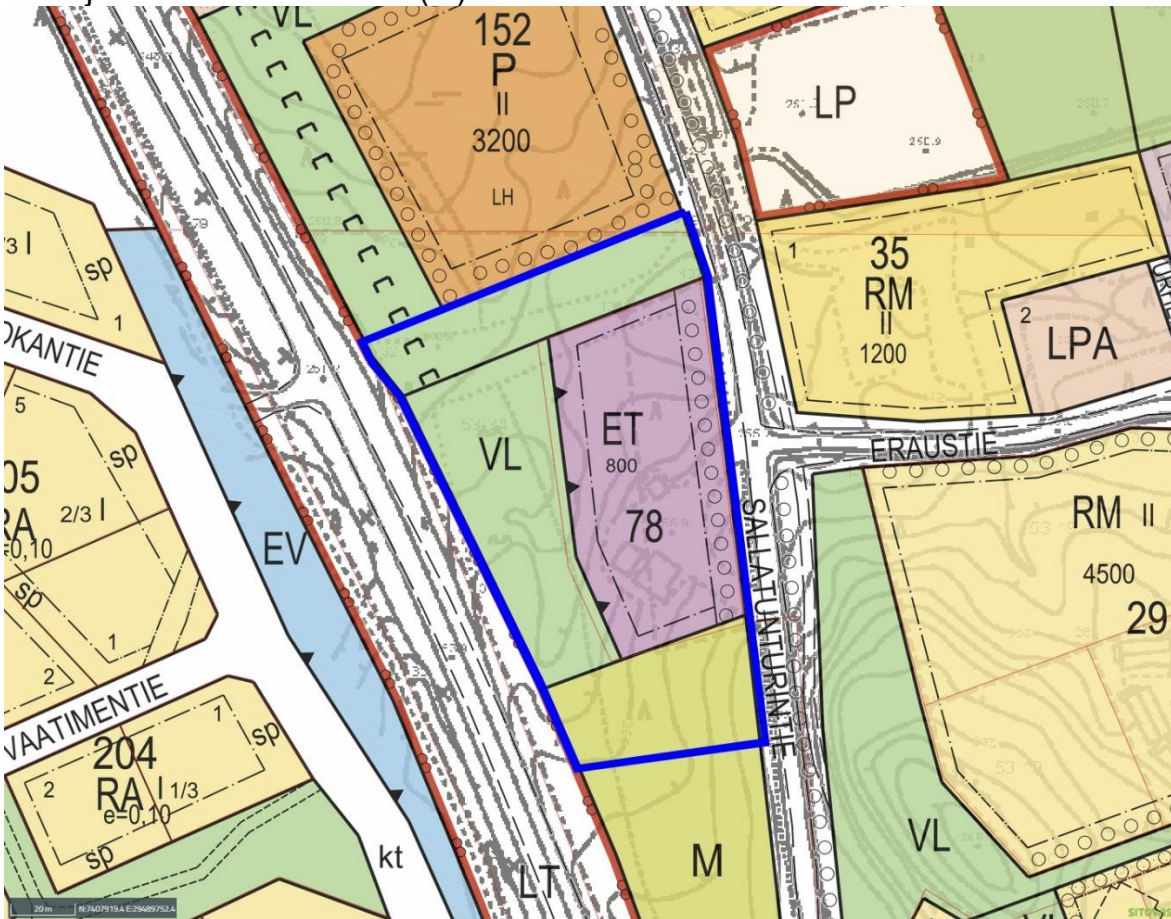
□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

MOOTTORIKELKKAILUREITTI.

Mönkijät voivat käyttää kelkkailureitistön kuivia osia.

### 4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 22.6.1999. Suunnittelualue on kaavassa osoitettu osittain lähivirkistysalueeksi (VL), osittain yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi (M).



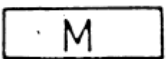
Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualue rajattu sinisellä.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

#### 4.4 Pohjakartta

Sallan kunta päivittää alueen pohjakartan kesän 2023 aikana.

#### 4.5 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Sallan kunnan omistuksessa.

### 5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavmuutoksen tavoitteena on jakaa kortteli kahdeksi rakennuspaikaksi, jossa pohjoispäähän sijoitetaan kiinteistöhuoltoyhtiön toimitilat sekä muuta vuokrattavaa tilaa ja eteläpäähän lämpölaitoksen tontti. Lämpölaitoksen tontille lisätään laajennusvaraa lännen ja etelän puolelle. Sallatunturin matkailualueelta puuttuu kaavasta varaus kiinteistöhuolto- ja vastaavien toimintojen käyttötarkoituksiin.

### 6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään ja perustellaan tarvittaessa poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista.

### 7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

### 8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia seuraavanlaisia vaikutuksia.

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset

### 9. Osalliset

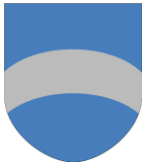
Selvityksen perusteella osallisia ovat:

#### *Maanomistaja ja asukkaat:*

- ✓ Sallan kunta
- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

#### *Yhdyskuntatekniikka*

- ✓ Koillis-Lapin Sähkö Oy
- ✓ Sallatunturin ja kirkonkylän vesihuolto (Sallan Aluelämpö Oy)



*Kunnan hallintokunnat:*

- ✓ tekninen lautakunta

*Viranomaiset:*

- ✓ Sallan kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin maakuntamuseo
- ✓ Lapin hyvinvointialue

*Yhteisöt ja muut osalliset*

- ✓ Matkalle Sallaan r.y.
- ✓ Lapin rakennusperinneyhdistys ry.

## 10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Maankäyttöinsinööri päättää OAS:n hyväksymisestä ja nähtäville asettamisesta. Kaavan vireilletulosta ilmoitus kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Sallan kunnantalolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen [www.salla.fi](http://www.salla.fi). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Maankäyttöinsinööri asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville Sallan kunnantalolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen [www.salla.fi](http://www.salla.fi). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kunnanhallitus päättää asettaa kaavaehdotusmateriaalin julkisesti nähtäville Sallan kunnantalolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen [www.salla.fi](http://www.salla.fi). Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen

## 11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	5/2023
Vireilletulo (MRL 63 §)	28.6.2023
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	5-6/2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	28.6.-15.8.2023
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	8-9/2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	9/2023
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	10/2023

## 12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 28.6.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 28.6.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ \_\_.\_\_.2023 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

## 13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Sallan kunnassa

- ✓ maankäyttöinsinööri Jouni Pirttilä (puh. 040 190 2793)  
[jouni.pirttila@salla.fi](mailto:jouni.pirttila@salla.fi), Postipolku 3, 98900 Salla

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)  
[jarmo.lokiol@lokiol.fi](mailto:jarmo.lokiol@lokiol.fi), Kauppakatu 15, 95400 Tornio

**Torniossa 5.9.2023**



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti FISE YKS 122