

SALLAN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

SALLATUNTURIN ASEMAKAAVAMUUTOS
KOSKIEN KORTTELIA 78



SELOSTUS – EHDOTUSVAIHE 5.9.2023

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Salla
Kunnanosa:	Sallatunturi
Kortteli:	78
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavalaajennus vireilletulosta on kuulutettu 15.5.2023.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville
(MRA 30§) 15.5.-15.6.2023.
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 28.6.-15.8.2023.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2023.
Kunnanhallitus __.__.2023, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2023, §__

Asemakaavan selostus koskee 5.9.2023 päivättyä asemakaavaehdotusta.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
Sisällysluettelo	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualue	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Maakuntakaava	10
3.2.2 Yleiskaava	11
3.2.3 Asemakaava	12
3.2.4 Rakennusjärjestys	12
3.2.5 Pohjakartta.....	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset.....	13
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	15
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	17

4.5.4	Kaavan suhde maakuntakaavaan	18
4.5.5	Kaavan suhde yleiskaavaan	18
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
4.6.1	Esitetyt huomautukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Asemakaavaratkaisu.....	18
5.2	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.3	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	20
6.1	Mitoitus	20
6.2	Toteuttaminen ja aloitus	20
6.3	Toteutuksen seuranta	20

1.2 Kaava-alueen sijainti

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 1. Ote Sallan kunnan karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta sinisellä. © Sallan kunta ja Sitowise.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Sallatunturin asemakaavamuutos koskien korttelia 78.

Kunnanhallitus on 27.3.2023 § 41 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen. Asemakaavalaajennuksen tavoitteena on jakaa kortteli kahdeksi rakennuspaikaksi, jossa pohjoispäähän sijoitetaan kiinteistöhuoltoyhtiön toimitilat sekä muuta vuokratavaa tilaa ja eteläpäähän lämpölaitoksen tontti. Lämpölaitoksen tontille lisätään laajennusvaraa lännen ja etelän puolelle. Sallatunturin matkailualueelta puuttuu kaavasta varaus kiinteistöhuolto- ja vastaavien toimintojen käyttötarkoituksiin.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus on päättänyt 27.3.2023 § 41 asemakaavamuutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 15.5.2023

OAS:n nähtävilläolo 15.5.- 15.6.2023

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 28.6.2023.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 28.6.-15.8.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2023

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. – __.__.2023

Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2023, §__

Kunnanvaltuusto __.__.2023, §__

2.2 Asemakaava

Kortteli jaetaan kahdeksi rakennuspaikaksi ja alueelle mahdollistetaan kiinteistöhuoltoyhtiön toimitiloja ja muuta vuokrattavaa tilaa sekä lämpölaitoksen laajenemismahdollisuus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 1,2 ha kokoinen suunnittelualue sijoittuu Sallatunturin matkailualueelle. Suunnittelualueen rajaa pohjoisessa metsäalue (osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa pääosin palvelurakennusten korttelialueeksi), idässä Sallatunturintie, etelässä metsäalue (osoitettu voimassa olevassa kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi) ja lännessä alueen pääväylänä toimiva Hautajärventie. Suunnittelualueelle sijoittuu Sallan Aluelämpö Oy:n lämpölaitos.



Kuva 2. Suunnittelualue pohjoisesta käsin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonmaantieteellisesti alue sijaitsee pohjoisborealisella kasvillisuustyypillä ja Perä-Pohjolan metsäkasvillisuusvyöhykkeellä.

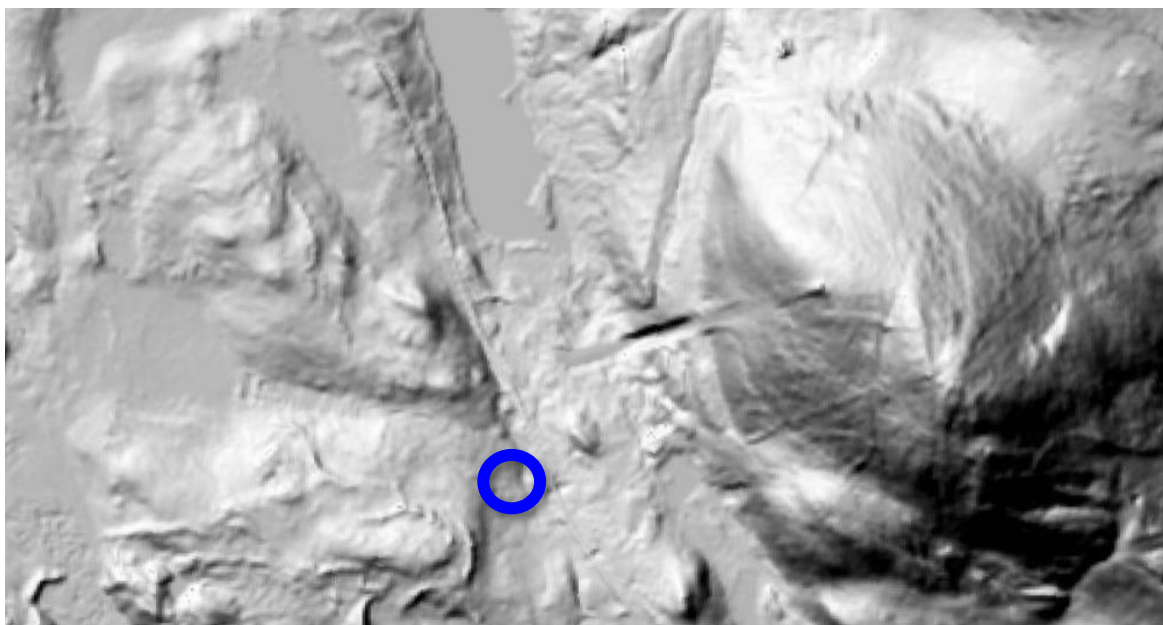
Suunnittelualue on havupuuvaltainen kangasmetsä. Alue on kokonaisuudessaan vanha maa-aineksen ottopaikka.

Maaperä

Geologisten tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on sekalajitteista maalajia, päälajia ei ole selvitetty (SY).



Kuva 3. Maaperä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 6/2023. Kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä.



Kuva 4. Korkeusmalli. Sallan kunnan karttapalvelu 6/2023. Kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä.

Uhanalaiset kasvit

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja.

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Sallatunturin välittömässä läheisyydessä, jonka suuntaan maisema aukeaa Sallatunturintien puolelta. Muutoin maisemaa hallitsee metsäinen maisema.



Kuva 5. Maisema Sallatunturin suuntaan.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Sallatunturin alueelle. Asemakaava-alueella ei ole asutusta, mutta sen välittömään läheisyyteen sijoittuu loma-asutusta (ja matkailua palvelevia toimintoja).

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu pääasiassa matkailupalveluita.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee lämpölaitos. Lämpölaitoksen vieressä sijaitsee myös pieni varastorakennus.



Kuva 6. Alueella sijaitseva lämpölaitos.



Kuva 7. Lämpölaitoksen alueella sijaitseva varastorakennus.

Virkistyskäyttö

Suunnittelualueella kulkee moottorikelkkareitti, joka säilytetään kaavamuutoksessa. Suunnittelualueen lähellä Sallatunturin alueella kulkee myös muita virkistysreittejä.



Kuva 8. Kaavamuutosalueella kulkeva moottorikelkkareitti Sallatunturintieltä Hautajärventien suuntaan.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännös sijaitsee Museoviraston rekisterin mukaan noin 900 m päässä kaava-alueesta.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu lännestä Hautajärventiehen, joka on alueen pääväylä. Hautajärventietä pääsee niin Sallan keskusta kuin aina Kuusamoonkin saakka. Itäpuolelta kaava-alue rajautuu Sallatunturintiehen.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoiheen. Vesi- ja viemärijohtoja kulkee myös suunnittelualueella. Näiden sijainti huomioidaan asemakaavaa laadittaessa.



Kuva 9. Näkymä Sallatunturintieltä etelän suuntaan. Kaavamuutosalue tien oikealla puolella.

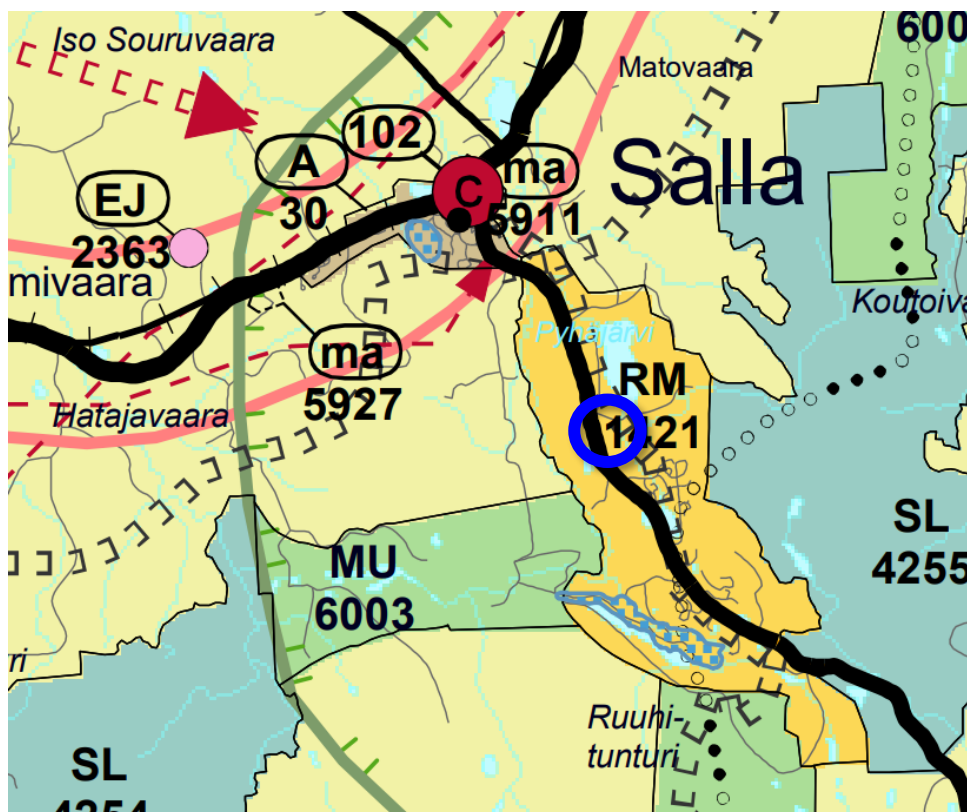
3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM). Itä-Lapin maakuntakaavamutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 20.5.2003 ja ympäristöministeriö vahvistanut 26.10.2004 ja lainvoimaiseksi kaava on tullut 25.11.2004.



RM Matkailupalveluiden alue

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

mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kehittämisen alueidenkäyttöisiä periaatteita.

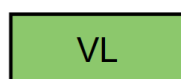
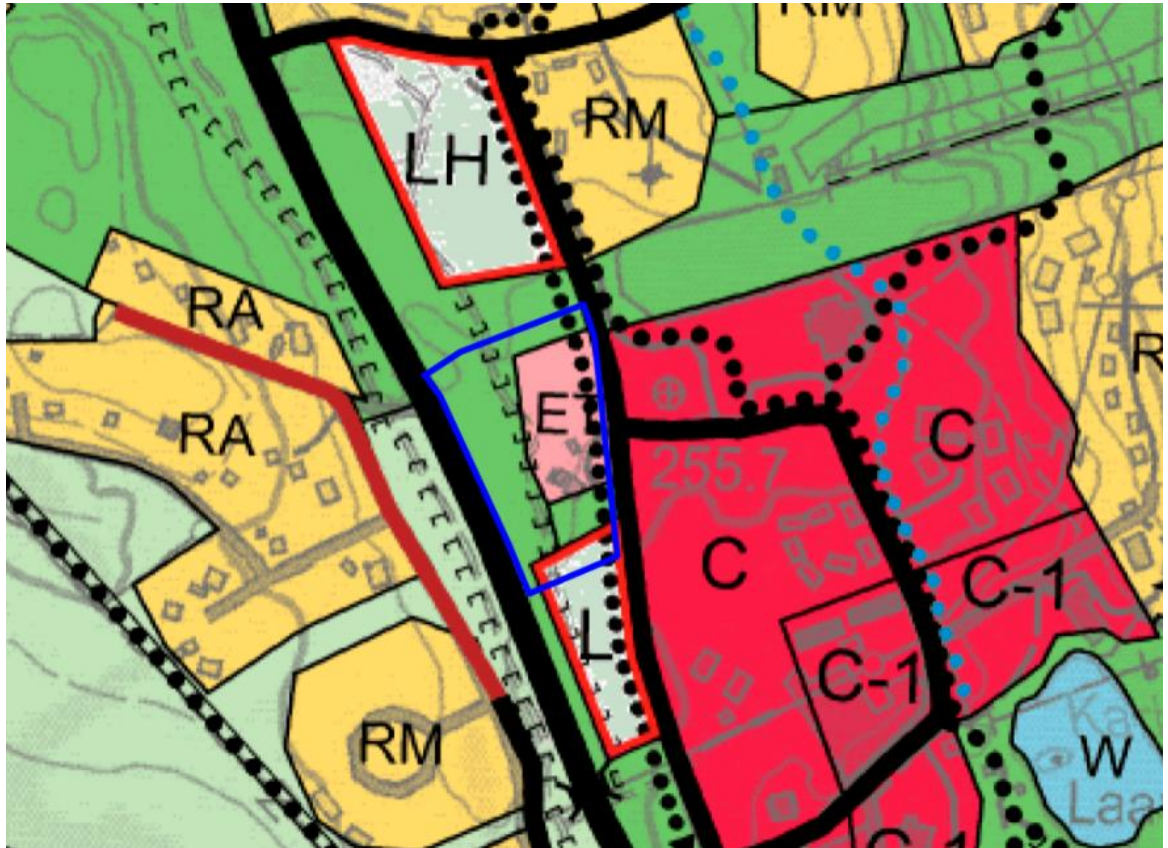
Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena.

— — — — Moottorikelkkailureitti

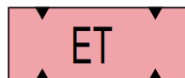
Kuva 10. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Sallatunturin osayleiskaavan (Pyhäjärven alue ja Keselmäjärven alue) alueelle, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 8.11.2016. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain lähivirkistysalueeksi (VL) ja osittain yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueen eteläreuna on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Alueen läpi on merkitty kulkevaksi moottorikelkkailureitti.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



Yhdyskuntateknisen huollon alue



Yleinen pysäköintialue - Tunturikeskustaa palveleva alue.



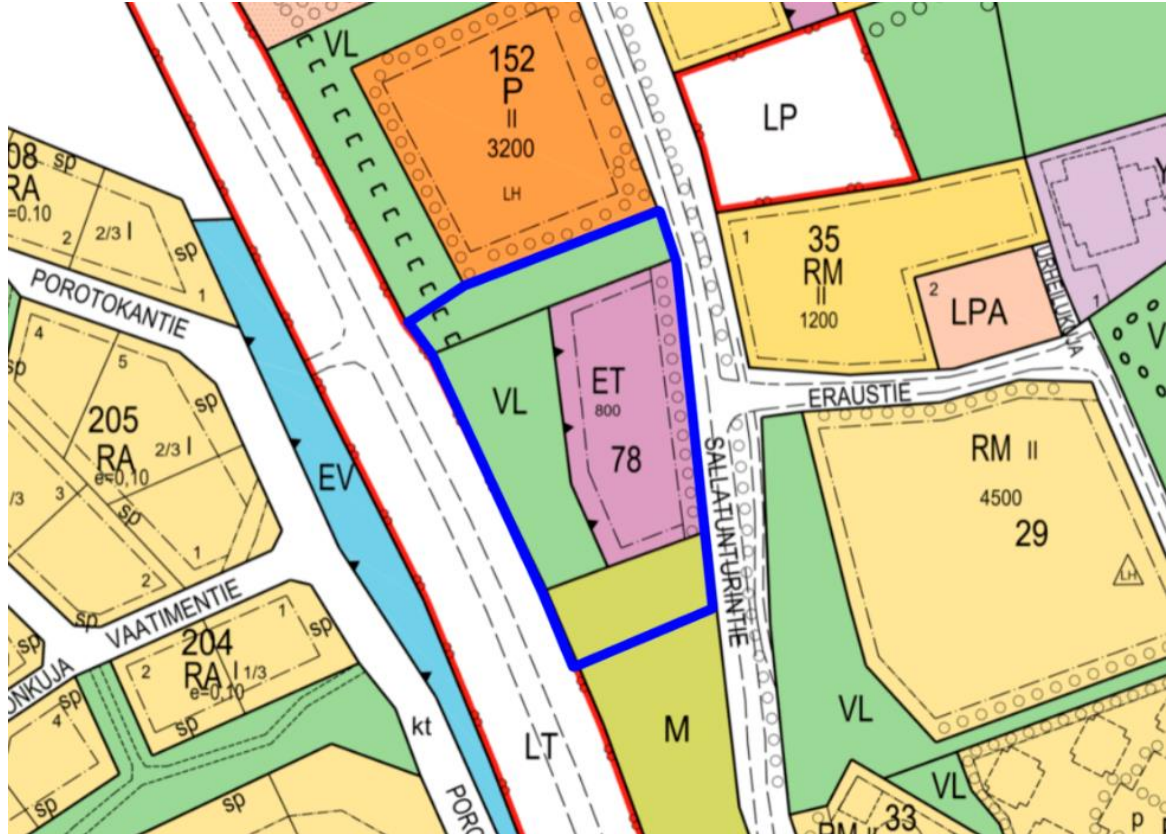
MOOTTORIKELKKAILUREITTI.

Mönkijät voivat käyttää kelkkailureitistön kuivia osia.



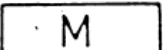
Kuva 11. Ote Sallatunturin osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

3.2.3 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 12. Voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
	MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Sallan kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2018 § 26 ja se on astunut voimaan 1.9.2018.

3.2.5 Pohjakartta

Sallan kunta on päivittänyt alueen pohjakartan kesän 2023 aikana Origo Oy:n toimesta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt 27.3.2023 § 41 käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

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

Maanomistaja ja asukkaat:

- ✓ Sallan kunta
- ✓ Metsähallitus
- ✓ 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 Liitto / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin maakuntamuseo

Yhteisöt ja muut osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 15.5.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.5.-15.6.2023.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 28.6.-15.8.2023. Nähtävilläoloaikana lausuntoja saatiin 2 kpl (Lapin ELY-keskus ja Lapin maakuntamuseo; Lapin liitolla ei ollut lausuttavaa) ja mielipiteitä kaavasta ei jätetty. Lapin ELY-keskus totesi ettei luontoympäristön osalta suunnittelualueelta tunneta luonnonsuojelulain (9/2023) 69 §:n tarkoittamia rauhoitettujen eläin- ja kasvilajien esiintymiä, 75 §:n ja 77 §:n tarkoittamien uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden II ja IV eläin- tai kasvilajien havaintopaikkoja (Lajitietokeskuksen viranomaisportaali 15.8.2023).

Lapin maakuntamuseo totesi, ettei suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Asemakaavamuutoksen alueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita, eikä alueella ole havaittavissa viitteitä rakennetun ympäristön erityisistä arvoista.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2023 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle Sallatunturin matkailualueelta puuttuva varaus kiinteistöhuollon ja vastaavien toimintojen käyttötarkoitukselle ja samalla mahdollistaa lämpölaitokselle laajenemismahdollisuus.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

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

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualaue sijaitsee matkailupalveluiden alueella (RM).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualaue sijaitsee Sallatunturin osayleiskaavan alueelle, jossa suunnittelualaue on osoitettu osittain lähivirkistysalueeksi (VL) ja osittain yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueen eteläreuna on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Alueen läpi on merkitty kulkevaksi moottorikelkkailureitti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

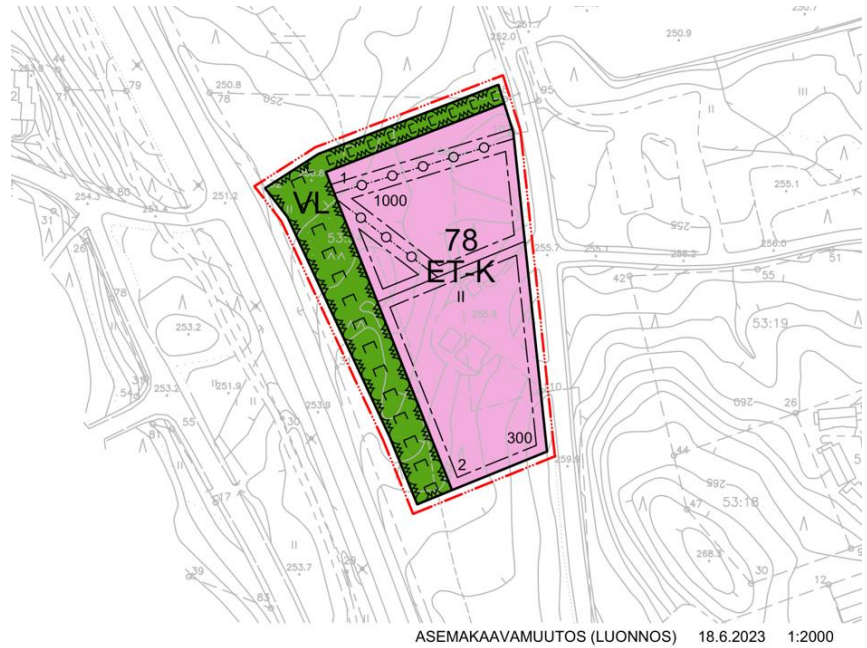
Suunnittelualueen pienestä koosta ja kunnan selkeistä tavoitteista johtuen ei tarveta vaihtoehtojen kaavaluonnosten laadinnalle ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona. Nykytilanne jatkuu mikäli kaavan mukaiseen toteuttamiseen ei markkina- tai taloudellisesta tilanteesta johtuen edetä.

Voimassa olevaan asemakaavaan verraten kaavaluonnoksessa ET-alue muuttuu ET-K-alueeksi (Yhdyskuntateknisen huollon alue. Alueella on sallittu yhdyskuntateknisten huoltotoimintojen lisäksi kaupallinen varasto-, huolto- ja pienimuotoinen (< 20 %) liiketoiminta) ja alue laajenee.

Alueelle on osoitettu ohjeellisena kaksi tonttia. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa pohjoispuolen tontille kiinteistöhuoltoyhtiön toimitilat sekä muuta vuokrattavaa tilaa ja eteläpuolen tontille olevan lämpölaitoksen toiminnan laajentuminen. Pohjoispuolen tontille on osoitettu rasitteet maanalaisten johtojen vuoksi.

Kaava-alueen pohjois- ja länsiosat on osoitettu VL-alueeksi, jonka alueella kulkee moottorikelkkareitti.

Kuva 12. Asemakaava-
luonnos.



4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta sijainniltaan erittäin vetovoimaisella alueella ja samalla palvelee sitä ympäröiviä toimintoja.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Alueelle osoitetaan kiinteistöhuoltoyhtiön toimitilat sekä muuta vuokrattavaa tilaa. Lämpölaitoksen tontille varataan laajentumismahdollisuus.

Maiseman osalta kaavassa on määrätty seuraavaa:

Rakennukset, tiet, polut ja autopaikat sekä rakenteet ja laitteet on sijoitettava siten, että mahdollisimman vähän kaadetaan puustoa, rikotaan aluskasvillisuutta tai muutetaan maanpinnan tasoa. Rakentamisvaiheessa mahdollisesti rikkoutuneet kohdat tulee palauttaa luonnontilaiseen asuun.

Kaavalla ei voida katsoa olevan merkittävää vaikutusta maisemaan nykytilanteeseen verraten.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla

ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asema-kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta.

Talous

Alueen kehittäminen edistää Sallatunturin matkailualueen kehittymistä.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin.

Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p> <p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p>	<p>Asemakaava edesauttaa osaltaan Sallatunturin matkailualueen jatkokehittymisen ja elinvoimaisena säilymisen. Alue tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta.</p>

<p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Asemakaavassa on huomioitu hulevesien hallinta sekä sen edellyttämät vaatimukset.</p>
<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p>	
<p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Asemakaavalla varmistetaan alueella kulkevan moottorikelkkareitin säilyminen.</p>

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavassa ET-alueeksi merkitty alue merkinnällä ET-K, joka sallii alueelle yhdyskuntateknisten huoltotoimintojen lisäksi kaupallisen varasto-, huolto- ja pienimuotoisen (< 20 %) liiketoiminnan. Merkinnällä mahdollistetaan alueelle varasto- ja rinnehuoltohalli, jonka yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös lämpölaitoksen välinevarastointia ja yöpäivystysmajoitusta. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa logistisesti erinomaisella paikalla kelkkahuoltoa ja pienimuotoista kelkkojen kesäsäilytystä. Kaavamuutoksen myötä alueen pääasiallinen käyttötarkoitus säilyy edelleen yhdyskuntateknisen huollon alueena.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana saatujen lausuntojen perusteella kaavaan ei ilmennyt muutettavaa, joten asemakaavaluonnos vietiin sellaisenaan ehdotusvaiheeseen (pohjakartan päivittämistä lukuun ottamatta).

4.6.1 Esitetyt huomautukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa annettiin 2 lausuntoa, joiden tiivistelmät on sivulla 14 kappaleessa 4.3.3. Mielipiteitä valmisteluvaiheesta ei jätetty.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

ET-K

Voimassa olevaan asemakaavaan verraten kaavaluonnoksessa ET-alue muuttuu ET-K-alueeksi (Yhdyskuntateknisen huollon alue. Alueella on sallittu yhdyskuntateknisten huoltotoimintojen lisäksi kaupallinen varasto-, huolto- ja pienimuotoinen (< 20 %) liiketoiminta) ja alue laajenee.

Tontit

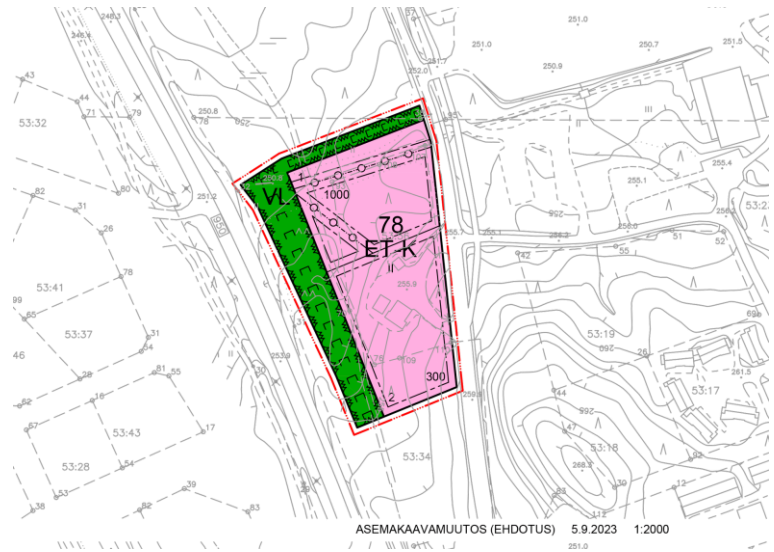
Alueelle on osoitettu ohjeellisenä kaksi tonttia. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa pohjoispuolen tontille kiinteistöhuoltoyhtiön toimitilat sekä muuta vuokrattavaa tilaa ja eteläpuolen tontille olevan lämpölaitoksen toiminnan laajentuminen. Pohjoispuolen tontille on osoitettu rasitteet maanalaisten johtojen vuoksi.

VL-alue

Kaava-alueen pohjois- ja länsiosat on osoitettu VL-alueeksi, jonka alueella kulkee moottorikelkkareitti.

Kuva 13. Asemakaavaehdotus.

5.2 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET



Yhdyskuntateknisen huollon alue. Alueella on sallittu yhdyskuntateknisten huolto- toimintojen lisäksi kaupallinen varasto-, huolto- ja pienimuotoinen (< 20 %) liike- toiminta.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1234

Korttelin numero.

23

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

1234

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.

IV

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



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Moottorikelkkareitti.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennukset, tiet, polut ja autopaikat sekä rakenteet ja laitteet on sijoitettava siten, että mahdollisimman vähän kaadetaan puustoa, rikotaan aluskasvillisuutta tai muutetaan maanpinnan tasoa. Rakentamisvaiheessa mahdollisesti rikkoutuneet kohdat tulee palauttaa luonnontilaiseen asuun.

Virkistysalueiden maaperä on hoidettava luonnontilaisena.

Rakennusten hulevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksytörvien kautta tonttikohtaisille viivytysalueille.

Tällä kaava-alueella tontilta on osoitettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 100 k-m².

Kuva 14. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

5.3 Nimistö

Asemakaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksella osoitetaan ET-K-alue, jonka pinta-ala on 0,8607 ha. Kun lähivirkistysalueen (VL) koko on 0,3346 ha tulee kaavamuutosalueen kokonais-pinta-alaksi 1,1953 ha. Kun kokonaisrakennusoikeus alueella on 1300 k-m², muodostuu aluetehokkuudeksi tällöin $e=0,11$.

6.2 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Rovaniemellä 5.9.2023



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122