



**INARIN
KUNTA**

**IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS;
KORTTELIT 4, 3, 403, 404 JA NIIHIN LIITTYVÄT
PUISTO- JA KATUALUEET SEKÄ
KEVYENLIIKENTEENVÄYLÄT**



Asemakaavaselostus | Valmisteluvaihe
Inarin kunta | Tekninen osasto
Venla Jomppanen | Kavasuunnittelija
9.11.2016

Valmisteluvaiheen kuuleminen 16.11.–16.12.2016
Vireilletulo 20.7.2016

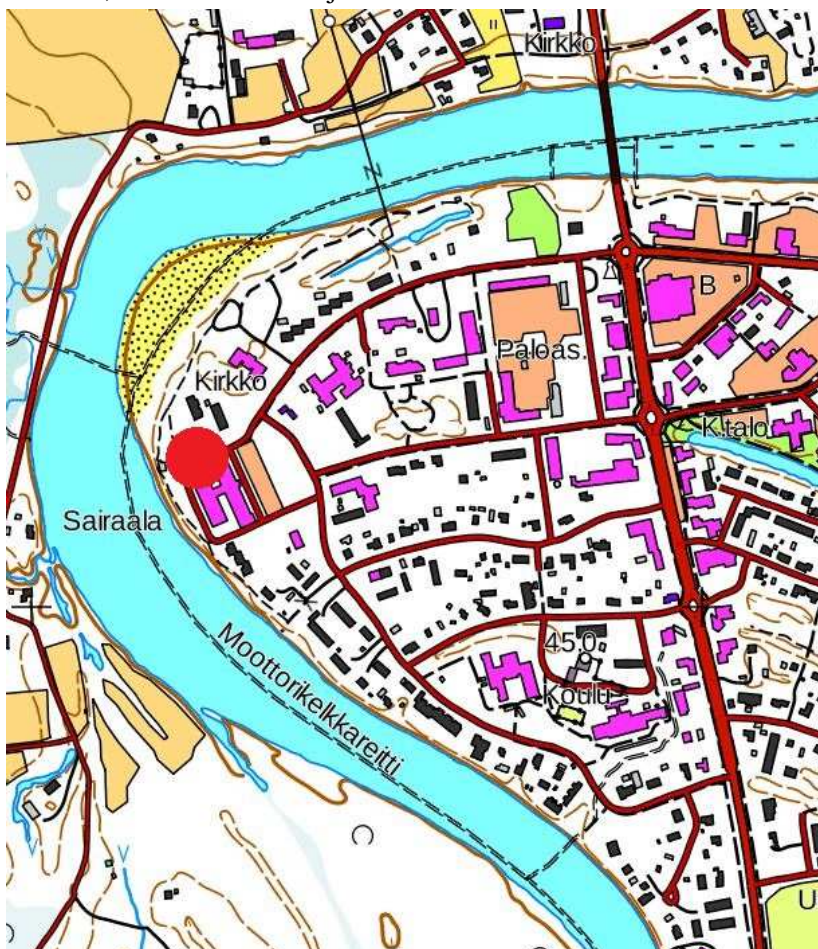
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Inarin kunta
Alueen nimi:	
Kaava:	Ivalon asemakaavan muutos
Kaavan nimi:	Korttelit 4, 3, 403, 404 ja niihin liittyvät puisto- ja katualueet sekä kevyenliikenteenväylät
Kaavan päiväys:	
Kaavan kuvaus:	
Kaavan laatija:	Inarin kunta, tekninen osasto Venla Jomppanen, kaavasuunnittelija venla.jomppanen@inari.fi
Vireilletulo:	20.7.2016
Kaavaluonnos nähtävillä:	16.11.–16.12.2016
Kaavaehdotus nähtävillä:	
Käsittely:	Tekninen lautakunta Kunnanhallitus Valtuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon kylällä terveyskeskuksen ympäristössä. Aluetta rajaavat Rantapolku, Rantatie, Latutie sekä Ivalojoeki. Matkaa keskustaan on noin 500 metriä.



1.3 Kaavan tarkoitus

Ivalon keskustan asemakaavassa Ivalon terveyskeskuksen ympäri on osoitettu kevyenliikenteenväylä. Kaavaan merkitty kevyenliikenteenväylä ei sijoitu olemassa olevan kadun päälle. Rakennettu tulvapenkere sijoittuu korttelin 403 tontin 3 rajojen sisäpuolelle. Lisäksi samassa korttelissa on toteutettu tilusvaihto vuonna 2016, jonka seurauksena kiinteistöjaotus on muuttunut. Korttelin 3 rivitalo on rakennettu sijoittumaan molemmille tonteille.

Kaavamuutoksella tulisi ratkaista terveyskeskuksen ympäristön kulkureitit ja muuttaa asemakaava ja nykytilanne kohtaamaan paremmin. Samalla tulisi ratkaista terveyskeskuksen tulvasuojelu kerran 250 vuodessa toteutuvaa tulvaa vastaan.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Lähdemateriaali	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	7
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3.2.3	Rakennusjärjestys	10
3.2.4	Ympäristönsuojelumääräykset.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset (MRL 62 §).....	10
4.3.2	Vireilletulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4.6	Alustavat asemakaavaratkaisun vaikutusten arvioinnit	12
4.7	Tulvaan	13
4.8	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	13
4.9	Ympäristön häiriötekijät	13
4.10	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	13
5.2	Toteutuksen seuranta	13
5.3	Liitteet.....	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Luontoselvitys

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Lähdemateriaali

- Ivalojoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, Elinkeino-, liikenne – ja ympäristökeskus, 2016
- Asemakaava 25.4.2013
- Yleiskaava 16.9.2010

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Inarin kunnan tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 10.2.2015
- Kaavoitus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville 20.7.2016
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 16.11.–16.12.2016
- Kaavaehdotus yleisesti nähtävillä
- Tekninen lautakunta
- Kunnanhallitus
- Valtuusto

2.2 Asemakaava

Muutosalueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 25.4.2013. Muutoksella avataan kaavanmukainen kulku matonpesupaikalle ja terveyskeskuksen vuodeosastolle sekä päivitetään korttelin 403 tonttien rajojen tilanne. Muutoksella saatetaan jo toteutunut tilanne kaavan mukaiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on jo toteutunut liikenneväylien osalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustan liepeillä. Muutosaluetta rajaavat asemakaavan mukaiset kadut Rantapolku, Rantatie ja Latutie sekä Ivalojoki. Alueella on rivi- ja kerrostaloasuntoja ja siellä toimii terveyskeskus.

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Paikalla ei ole luonnonympäristön kannalta maisemallista arvoa. Rannalla on luonnontilaista puistoa.



Näkymä Sairaalantien päässä olevalta kevyenliikenteenväylältä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 3 on vuonna 2015 rakennettu rivitalo, joka on tarkoitettu ikäihmisten hoivakodiksi.

Korttelissa 4 sijaitsee terveyskeskus ja sen parkkialueet.

Korttelin 403 tontti 1 on rakentamaton. Tontilla 2 on kaksikerroksisia kerrostaloja sekä niiden pihapiirissä leikkikenttä. Tontilla 3 on Lapin kulttuuriympäristö tutuksi - hankkeessa inventoitu vanha rakennus, joka on toiminut kättilön talona. Tontilla on myös matonpesupaikka ja parkkialuetta. Rannassa kulkee tulvavalli, joka on rakennettu tontin rajojen sisäpuolelle.

Korttelin 404 tontilla 1 toimii Inarin kunnan ympäristöyksikkö ja tontilla 3 on rivitaloasunto. Tontti 2 on rakentamaton.



Vanhan kättilön talon ympäristöä

3.1.4 Maanomistus

Alueella on Inarin Vuokra-asunnot Oy:n sekä Inarin kunnan omistamia kiinteistöjä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta merkittävimmät ratkaisut on tehty jo maakuntakaavan ja yleiskaavoituksen yhteydessä, joiden ohjauvaikutuksen kautta ne välittyvät asemakaavoitukseen.

Suunnittelualueita koskevat erityistavoitteina ovat toimiva alue- ja yhdyskuntarakenne.

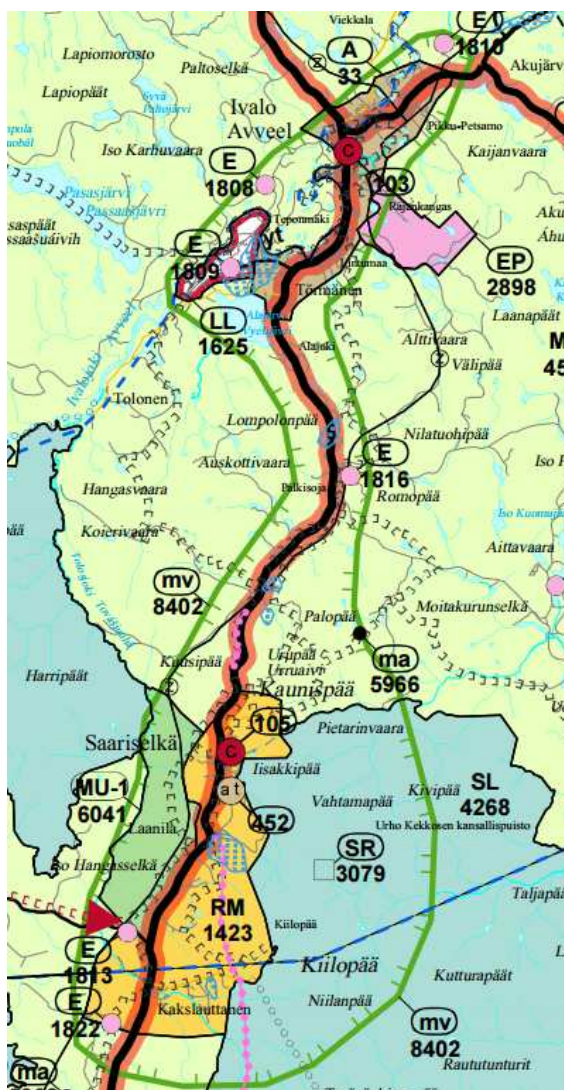
3.2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Suunnittelualue sisältyy Pohjois-Lapin maakuntakaavaan, jonka valtioneuvosto on vahvistanut 27.12.2007.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen pääkäyttömäärä on keskustatoimintojen alue; C.

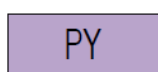
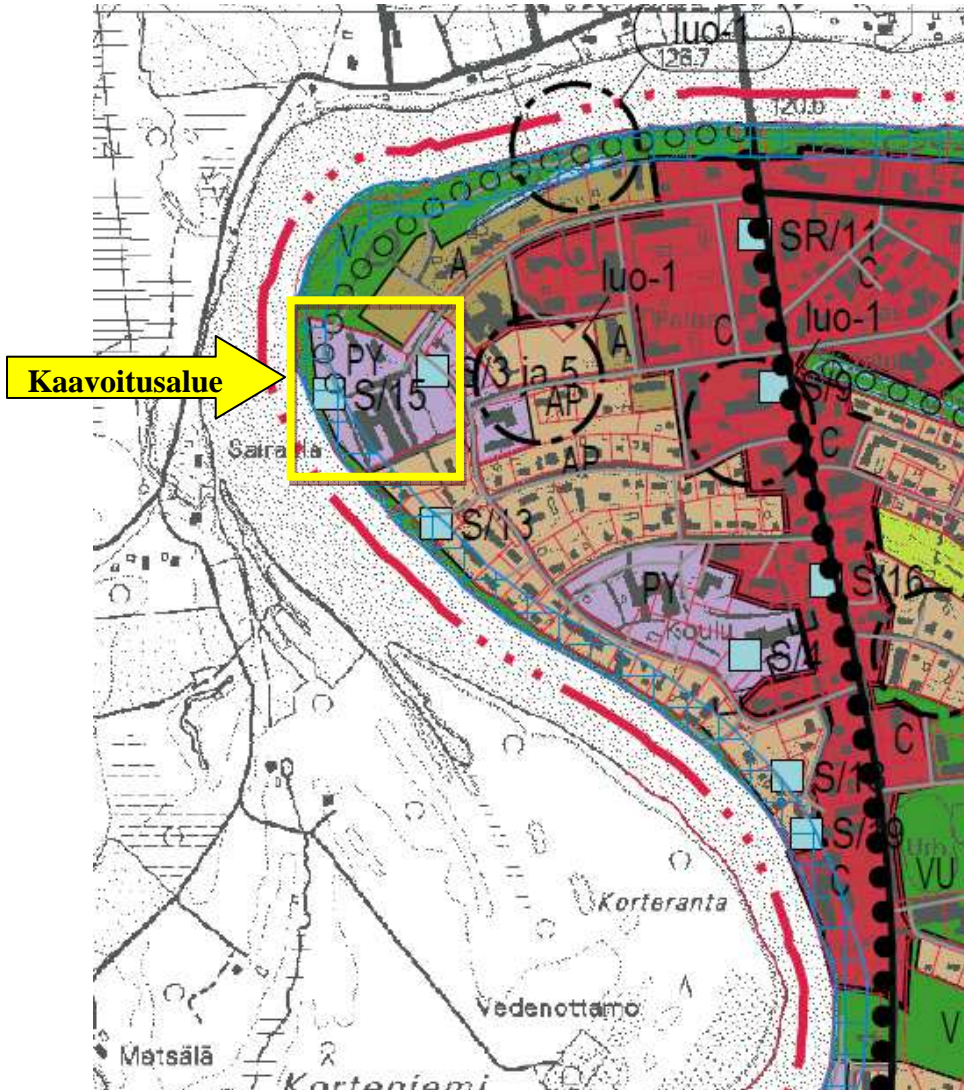
Ivalo – Saariselkä alue on osoitettu kaavassa matkailun vetovoima-alueeksi; mv.

Inarin kunta on kokonaisuudessaan saamelaisen kotiseutualue; sa.



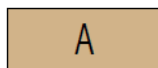
Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Suunnittelualuetta koskevan alueen yleiskaavan on kunnanvaltuusto hyväksynyt 16.9.2010.

Alue on merkitty yleiskaavassa merkinnöillä: PY; julkisten palvelujen ja hallinnon alue, A; asuntoalue sekä V; virkistysalue. Vanha kättilön talo on osoitettu merkinnällä S/15; Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai muu kohde.



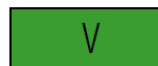
PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY
Alueelle voidaan osoittaa julkisia palveluita.



A

Asuntoalue A



V

Virkistysalue V



Tulvauhanalainen alue (rasterimerkintä)

Ivalojoen rannat ovat monin paikoin tulvauhanalaista aluetta. Kaavamerkintä ei osoita tulvauhanalaisen alueen yksiselitteistä laajuutta, vaan se tulee selvittää tarvittaessa tapauskohtaisesti. Tällä yleiskaavalla ei ratkaista eikä osoiteta uutta rantarakentamista tulvauhanalaisella alueella. Tulvauhanalaisilla alueilla olevilla rakennuspaikoilla ei sallita uusia rakennuslupia edellyttäviä toimenpiteitä ilman, että alueen tulvauhaan liittyvät riskit on yksiselitteisesti selvitetty. Rakentaminen edellyttää MRL 166 §:n mukaisten vaatimusten täyttymistä.

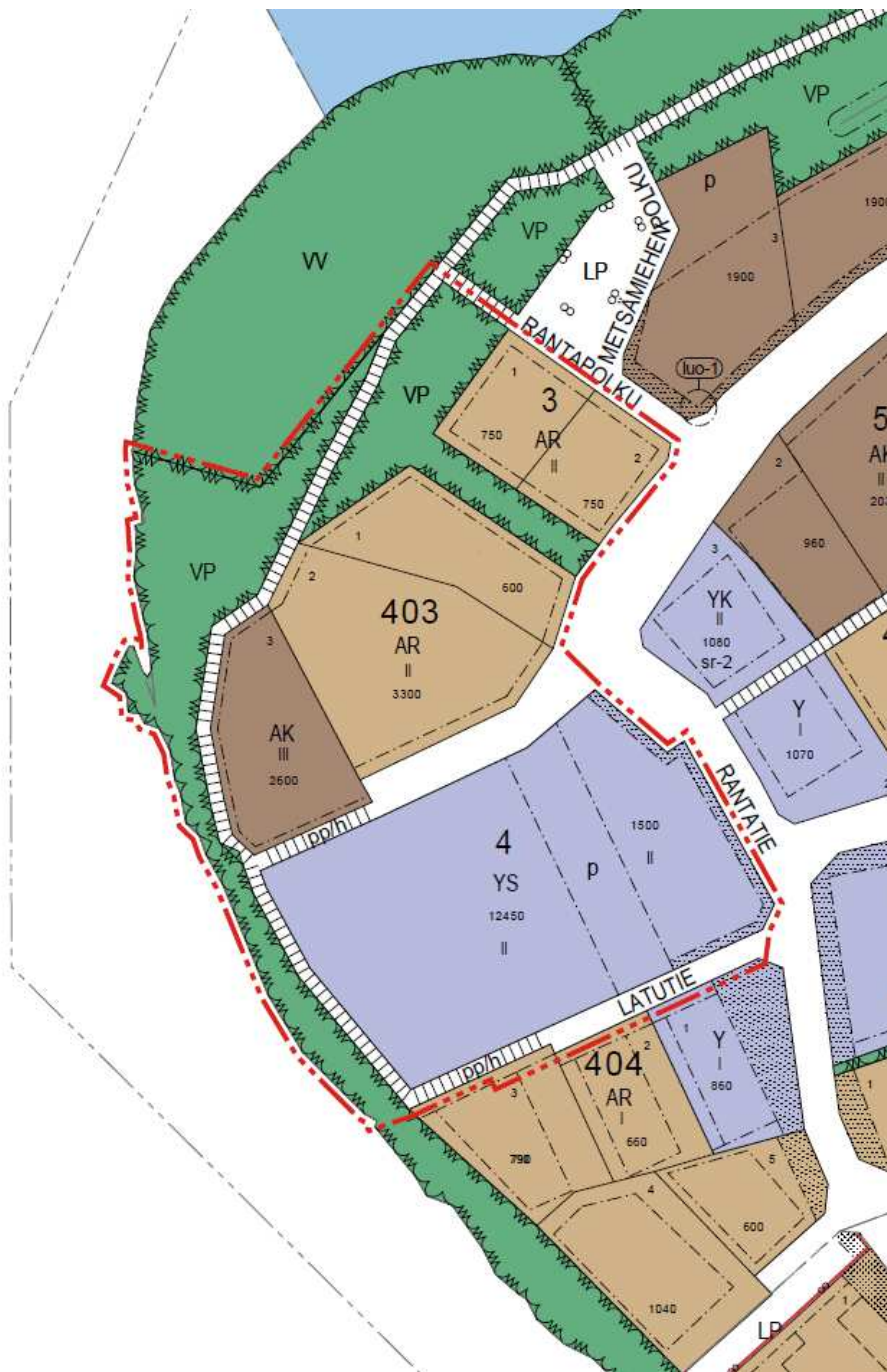


S

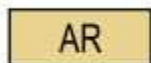
Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai muu kohde S

Kaavausohje: Rakennuksia tai kohdetta ei tulisi ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kylämiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu.

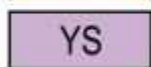
Alueen **asemakaava** on hyväksytty 25.4.2013. Muutosalue rajattu.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Sosiaaliitointia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



Puisto.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014

3.2.4 Ympäristönsuojelumääräykset

Ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.10.2009. Määräyksiä on päivitetty vuonna 2014. Päivitetyt määräykset ovat tulleet voimaan 1.7.2014.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos on tarpeellinen, jotta kaava vastaisi nykyistä kiinteistöjaotusta. Lisäksi terveyskeskuksen kulkuväylät vaativat uudelleenjärjestämistä vastaamaan toteutunutta nykytilannetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on käynnistetty Inarin kunnan teknisen lautakunnan päätöksellä 10.2.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset (MRL 62 §)

Keskeisiä viranomaistahoja:

- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Saamelaismuseo Siida
- Ympäristöyksikkö
- Rakennustarkastus

Yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Tunturiverkko Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoitus kuulutettiin vireille 20.7.2016. Samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin lehdessä ja kunnantalon ilmoitustaululla. Maanomistajille, haltijoille ja rajanaapureille asiasta tiedotettiin kirjeitse.

Valmisteluaineisto kuulutetaan yleisesti nähtäville. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä kirjeitse. Valmisteluaineisto on yleisesti nähtävillä 30 päivää.

Asiakirjat asetetaan nähtävillä myös Inarin kunnan sivuille www.inari.fi Palvelut – Tekniset palvelut – Kaavoitus – Vireillä olevat kaavat – Asemakaavat.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnos lähetetään tiedoksi keskeisille viranomaisille. Kaavaehdotuksen tullessa yleisesti nähtäville keskeisiltä viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Viranomaisneuvottelujen tarve selviää kaavaprosessin edetessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa kaava toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

0-Vaihtoehtona on, ettei asemakaavaa muuteta.

1-Vaihtoehto

Korttelin 3 kahdeksi tontiksi rajaava raja poistetaan ja yhdistetään yhdeksi tontiksi kokonaisrakennusoikeuden pysyen samana, $750+750=1500$. Korttelissa 403 on suoritettu tilusvaihto vuonna 2016, jonka seurauksena kiinteistöjaotus on muuttunut. Kaavatonttien rajat muutetaan vastaamaan nykyistä tilannetta. Rakennettu tulvapenger kulkee tontin 1 sisäpuolella, joten tontin raja siirretään kulkemaan tulvapenkereen reunaan pitkin. Tonttia 3 laajennetaan jatkamaan kortteliin 3 asti ja rakennusoikeudeksi asetetaan viereisen tontin mukaan 1500 kerrosneliometriä. Korttelit 403 ja 3 yhdistetään yhdeksi kortteliksi 3 ja tonttien numerointi muuttuu.

Sairaalantien katualuetta levennetään korttelin 403 tontin 1 kohdalta kulkemaan samassa linjassa tontin 2 katualueen puoleisen rajan kanssa. Nykyinen kevyen liikenteen väylä, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), muutetaan kokonaan katualueeksi. Näin vuodeosastolle aukeaa myös kaavaan autolla kuljettava reitti, jota nykyisen kaavan mukaan ei ole.

Latutie nimetään uudelleen Hoivapoluksi. Muutoksella saadaan selkeytettyä koko kunnan katujen nimestä. Kadun päässä katualuetta jatketaan ja levennetään niin, että korttelissa 4 sijaitsevan terveyskeskuksen takapihan parkkipaikan ja korttelin 404 tontin 3 jo olemassa olevat liittymät sijoittuvat katualueelle, eivätkä kevyenliikenteenväylälle, kuten ne nykyisin ovat.



2-vaihtoehto

Asemakaavaa on muutettu katualueiden osalta samoin kuin 1-vaihtoehdossa. Ainoa eroavaisuus 1-vaihtoehtoon on korttelin 403 tontin 1 laajennus. Tässä ratkaisussa korttelien väliin on jätetty pieni puistokaistale sekä tontin rakennusoikeus on pienempi; 1000 kerrosalaneliömetriä.



4.6 Alustavat asemakaavaratkaisun vaikutusten arvioinnit

Kaavan vaikutukset jäävät vähäiseksi. Siksi muutosten eri vaikutuksia ei ole katsottu tarpeen arvioida laajemmin. Luontoselvitystä ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska muutokset kohdistuvat jo rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakentamiseen, maisemaan tai luonnonympäristöön.

Tonttien ja vuodeosaston liikenne mahdollistetaan kaavamuutoksella. Nämä yhteydet on jo rakennettu, mutta kaavassa merkintä on ennestään sallittu vain kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle. Muutoksen myötä rakennettu katu mahtuu kokonaisuudessaan asemakaavan mukaiselle katualueelle.

Korttelin 403 tonttien uudet rajat johtuvat muuttuneesta kiinteistöjaotuksesta. Muutoksella saadaan tulvapankere kokonaan puistoalueen puolelle. Tontti 1 on rakentamaton. Laajentamalla ja nostamalla tontin rakennusoikeutta saadaan tontista samankaltainen kuin viereinen tontti ja eheytetään alueen rakennetta.

Hulevesien hallintaan ja kunnallistekniikkaan kaavamuutos ei tuo uutta.

4.7 Tulvaan

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon taajamaalla, joka on penkereillä tulvasuojeltua 1/100a tulvavaaranaluetta. Tulvapenkere tulee olla mitoitettu kestäämään kerran 100 vuodessa toistuvalla tulvalla.

Kastuvien rakenteiden sijoituksessa +123,80 (N60) yläpuolelle, rakennukset ovat suojassa myös laskennalliselta 1/250a tulvalta. Tätä korkeutta vaaditaan terveyskeskuksen ja muiden tärkeäksi luettavien rakennusten osalta.

4.8 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

4.9 Ympäristön häiriötekijät

4.10 Kaavamerkinnät ja määräykset

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

5.2 Toteutuksen seuranta

5.3 Liitteet