



KAAVASELOSTUS

INARIN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS; KORTTELIT 81 JA 82

Inarin kirkonkylän teollisuusalue

Korttelit 81 ja 82, Kotakyläntie, EV-alue

LUONNOS

10.12.2018

Vireilletulo:
Kaavaluonnos nähtävillä:
Kaavaehdotus nähtävillä:
Tekninen lautakunta:
Kunnanhallitus:
Kaava lainvoimainen:

Kaavan laatija:
Inarin kunta, tekninen osasto
Piiskuntie 2, 99800 IVALO
Semenoff Päivi
paivi.semenoff@inari.fi, 0400 738 995

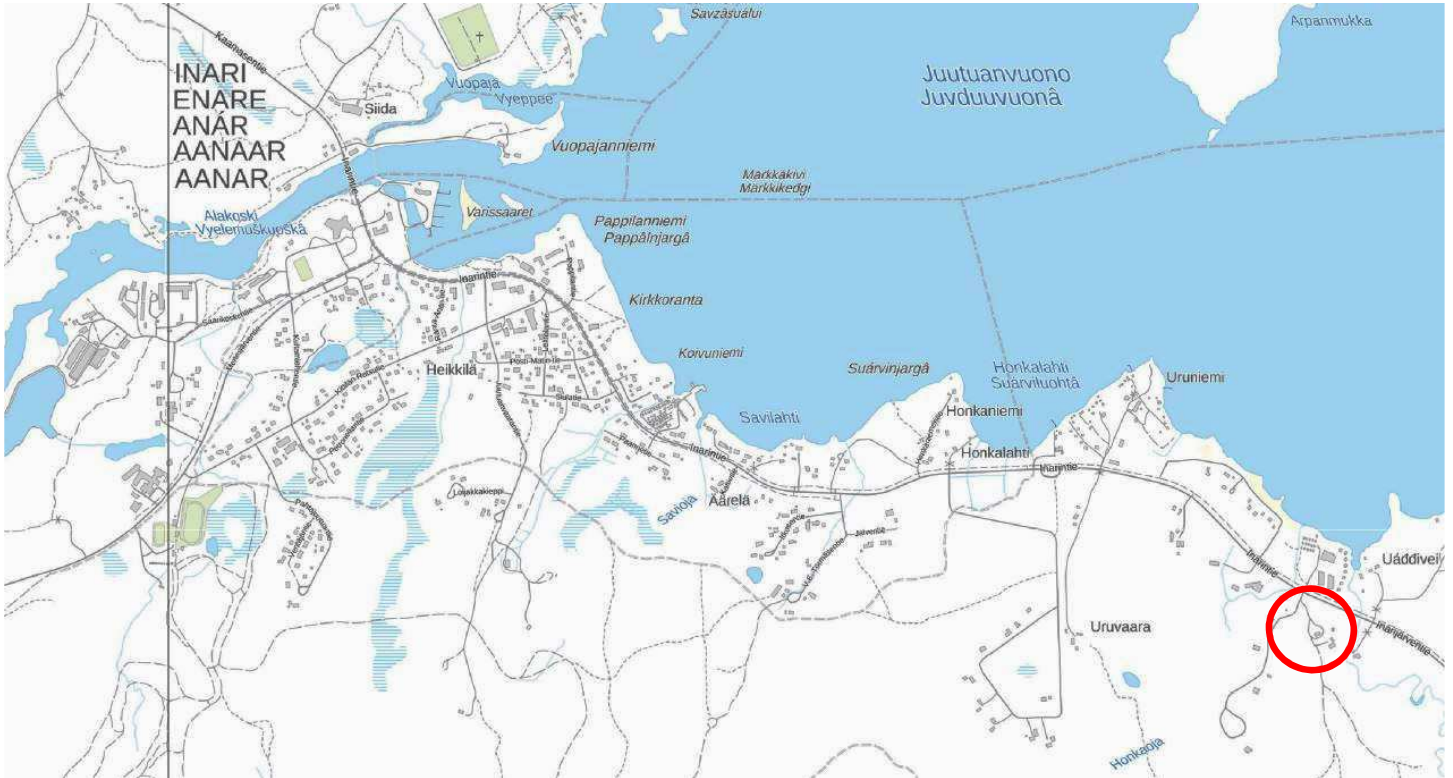


www.inari.fi/palvelut/tekniset_palvelut/kaavoitus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km Inarin kirkonkylän keskustasta Ivalon suuntaan. Suunnittelualueita rajaavat Nuolentekijäntien katualue, puistoalue sekä Inarintie.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
2. TIIVISTELMÄ.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT.....	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (lisätään myöhemmin)
Liite 2.	Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)
Liite 3.	Kaavaan liittyvät päätökset (lisätään myöhemmin)
Liite 4.	Mahdolliset lausunnot ja kannanotot (lisätään myöhemmin)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Inarin kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus; Kirkonkylä, kaavaselostus
- Yleiskaavan sisältövaatimukset
- Pohjois-Lapin maakuntakaava
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista
- Luontoselvitys vuodelta 2007
- Tontin 81 / 1 rakennuslupa-asiakirjat

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

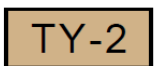
5.9.2018	Maanhaltijan esitys kaavamuutoksesta.
26.9.2018	Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavatarkastelun.
31.10.2018	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen.
	Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.
	Kaavaluonnos nähtävillä.
	Kaavaehdotus nähtävillä.
	Tekninen lautakunta.
	Kunnanhallitus/valtuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella:

- Kortteleiden 81 ja 82 pääkäyttötarkoitukset muuttuvat; AO-1 -> TY-2.
- Tontin 81 / 1 rajoja muutetaan siten, että tontille kulkeva tie sisällytetään mukaan tonttiin ja vastaavasti tontin pohjoispuolella oleva käyttämätön tontinosa muutetaan EV-alueeksi. Tontin pinta-ala pysyy suurin piirtein samana.
- Kortteleiden rakennusalat tarkistetaan.
- Nuolentekijäntien ja Kotakyläntien alkupään leveää katualuetta selkeytetään siten, että väliin lisätään pieni puistokaistale.

Keskeisimmät kaavamerkinnot:



Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka osuus kerrosalasta on enintään 50%.



Lähevirkistysalue.



Suojaviheralue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Muutosalueen tonteista tontti 81 / 1 on vuokrattu ja rakennettu. Tyhjillään olevista korttelin 82 tonteista yksi on vuokrattu v. 2018, mutta rakennustöitä siellä ei ole tehty eikä rakennuslupia haettu.

Kaikki muutosalueen tontit ovat Inarin kunnan omistuksessa ja kaavamuutoksen saatua lainvoiman tonttien vuokrasopimukset tarkistetaan ja mahdollisesti korjataan.

Katualueelle ei ole tarpeen tehdä muutoksia, se on jo rakennettu.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

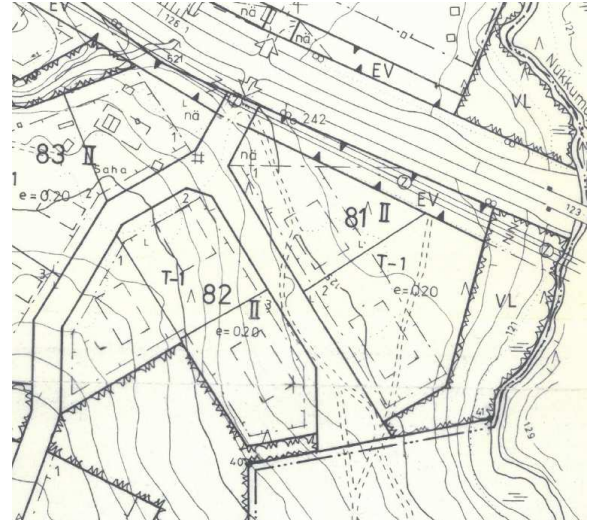
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISEN HISTORIAA:

Kortteliin 81 tontille 1 on rakennettu aikana, jolloin alueella ei ollut voimassa olevaa asemakaavaa. Tontille rakennettiin v. 1984 asuinrakennus sekä teollisuusrakennus. Alueen muut tontit ovat edelleen rakentamattomia.

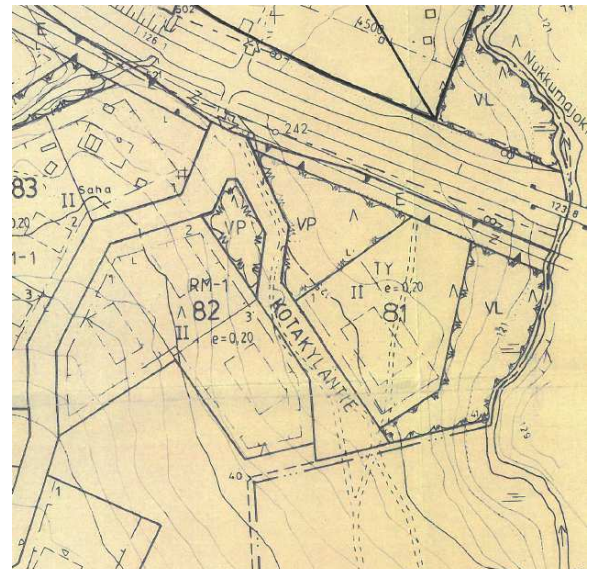
Ensimmäinen asemakaava alueella oli *Kirkonkylän asemakaava; Nukkumajoen alue*, vahvistettu lääninhallituksessa 10.6.1985. Tällöin valmistuneisiin kortteleihin 81 ja 82 on laitettu kaavamääräykseksi **T-1**;

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle voidaan rakentaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 50% rakennusoikeudesta sekä enintään kaksi asuntoa rakennuspaikkaa kohti.



Asemakaavan muutos, jonka lääninhallitus vahvisti 26.1.1993, muutti kortteleiden 81 ja 82 aluetta. Korttelista 81 poistettiin toinen tontti ja kaavamerkinnäksi laitettiin **TY**;

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle voidaan rakentaa myös liike-, toimisto- ja asuintiloja. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon ja enintään 50% rakennuspaikalla toteutettavasta Rakennusoikeudesta saa rakentaa liiketiloiksi.



Korttelin 82 kaavamerkinnäksi laitettiin **RM-1**;

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle voidaan rakentaa myös pienteollisuus-, liike-, näyttely- sekä ohjelmapalvelutiloja enintään 50% rakennusoikeudesta sekä enintään kaksi asuntoa rakennuspaikkaa kohti.

Asemakaavan muutos, joka hyväksyttiin valtuustossa

11.12.2014 ja oikaisukehotusten osalta 26.3.2015, kortteleiden 81 ja 82 kaavamerkinnäksi tuli **AO-1**;

Erillispienitalojen korttelialue, jolle saa rakentaa pienyritystiloja. Alueelle voidaan rakentaa asunnon lisäksi pienyritystoimintaa palvelevia toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja, joiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 50%.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.



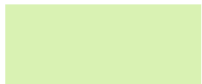
3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääasiassa kuivahkoa kangasta.

Ote Inarin kirkonkylän asemakaavoituksen yhteydessä laaditusta kasvillisuuskartasta vuodelta 2007:

MERKINTÖJEN SELITYKSET:

METSÄKASVILLISUUS



Kuivahko kangas



Vuonna 2007 laaditun, koko Inarin kirkonkylää käsittävän luontoselvityksen mukaan suunnittelualueelta ei ole löytynyt uhanalaisia kasveja, sieniä tai eläimiä. Suunnittelualueelta ei ole myöskään laskettu arvokkaisiin elinympäristöihin eikä luonnonympäristöihin.



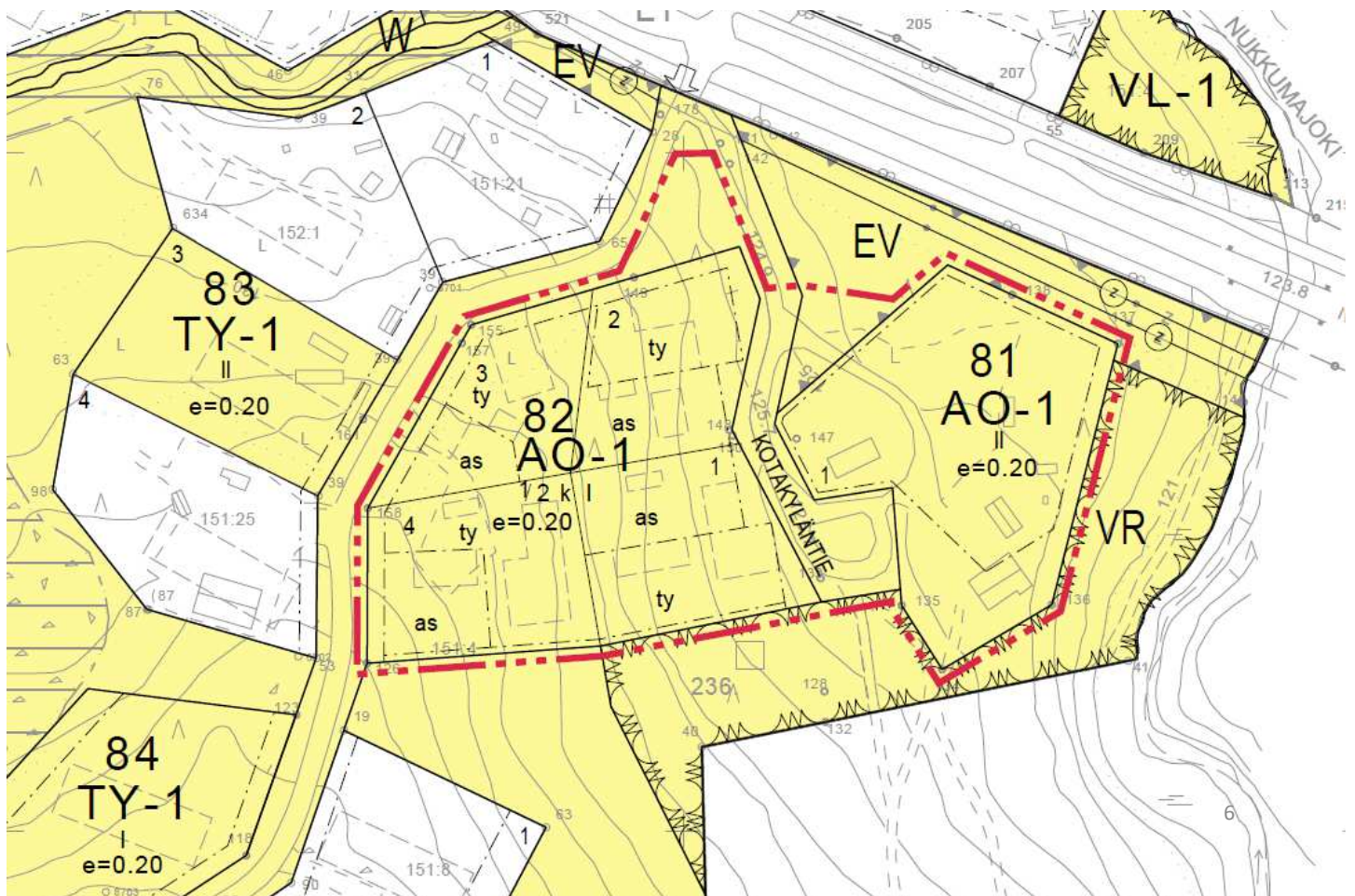
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue muodostuu tonteista, katualueesta ja EV-alueesta. Tonteista 81/1 on rakennettu; sillä on sekä pienteollisuusrakennuksia sekä asuinrakennus. Katualueet on jo rakennettu.



3.1.4 Maanomistus

Kartassa keltaisella oleva maa-alue on kunnan omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- Luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

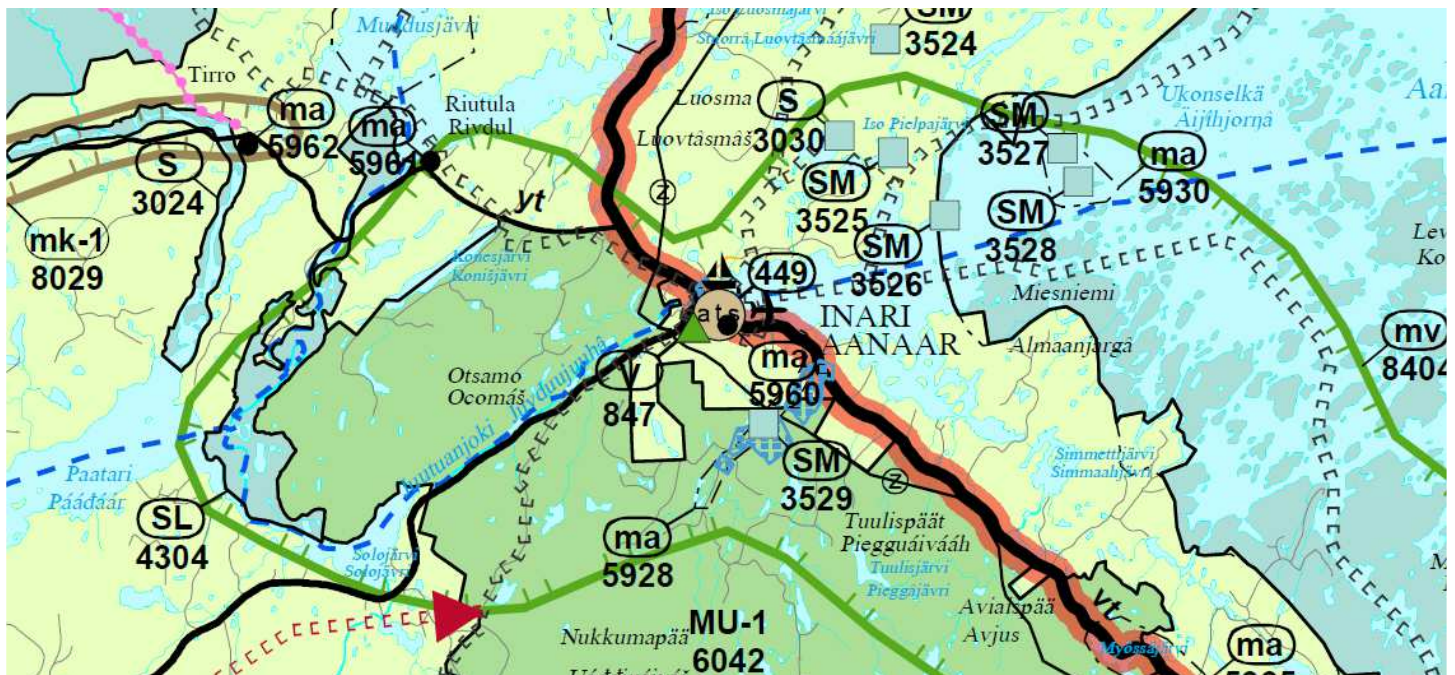
3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa.

Suunnittelualue sisältyy Pohjois-Lapin maakuntakaavaan, jonka valtioneuvosto on vahvistanut 27.12.2007. Maakuntakaavassa Inarin kirkonkylä on osoitettu merkinnällä *ats*; saamelaiskulttuurin ja – hallinnon keskuskylä.

Inarin kunta on kokonaisuudessaan saamelaisten kotiseutualuetta; *sa*

Ote maakuntakaavasta:



3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Inarin kirkonkylän alueelle ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Inarijärven ranta-alueet käsittävä Inarijärven yleiskaava ei myöskään koske Inarin kirkonkylän asemakaava-aluetta.

3.2.4 Asemakaava

Inarin kirkonkylän asemakaava on hyväksytty Inarin valtuustossa 11.12.2014 § 72 ja oikaisukehotusten osalta 26.3.2015 § 19. Asemakaava on laajuudeltaan koko kirkonkylän kattava.

Muutosalueena ovat korttelit 81 ja 82, osa Kotakyläntien ja Nuolentekijäntien katualuetta sekä osa EV-alueita.



AO-1

Erillispientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa pienyritystiloja. Alueelle voidaan rakentaa asunnon lisäksi pienyritystoimintaa palvelevia toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja, joiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 50 %. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

EV

Suojaviheralue.

as

Asuinrakennuksen rakennusala.

ty

Työpaikkojen rakennusala.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014.

3.2.6 Ympäristösuojelumääräykset

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

3.2.7 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tehty tasokoordinaatistojärjestelmään ETRS-GK27 ja N60 korkeusjärjestelmään.

Asemakaavan pohjakartta on MRL 54a:n mukainen ja sitä on päivitetty 10 / 2018 teknisen osaston toimesta.

Ote pohjakartasta:



3.2.8 Muut selvitykset

Inarin kirkonkylän edellisen asemakaavoituksen aikaisia selvityksiä hyödynnetään suunnittelussa. Rakentamisen historiaa on selvitetty rakennuslupa-asiakirjoista.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontti 81/1 on alun perin vuokrattu teollisuustonttina, jolle on mahdollista rakentaa myös asuntoja. Nykyisessä kaavassa tontti on merkinnällä AO-1, eli asuintonttina, jolla mahdollistetaan pienyritystoimintaa.

Inarin kunnan valtuuston hyväksymän päätöksen mukaisesti teollisuustonttien vuokrahinta on huomattavasti edullisempi kuin asuintonttien. Alla vertailutaulukko tontin 81/1 vuosivuokrasta:

	Asuintontti	Teollisuustontti
Vuosivuokra	3951 €	1317 €

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä vuokralainen esitti kaavamuutosta, jossa omakotitalo eriytettäisiin omaksi tontikseen ja teollisuusosa omaksi tontikseen. Näin vuosivuokra olisi hieman alhaisempi.

Tutkittavaksi otettiin myös viereinen kortteli 82, joka on niin ikään muuttunut vuosien varrella pääkäyttötarkoituksestaan; teollisuustontti -> matkailutontti -> asuintontti.

Korttelit 81 ja 82 sijoittuvat keskelle teollisuusaluetta ja alueen soveltuvuutta asuinympäristöksi tulisi arvioida MRL:n 54 §:n toisen momentin mukaan:

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Teknisen lautakunnan päätöksellä tonttia 81/1 ei tulisi jakaa kahdeksi eri tontiksi; suunnittelun lähtökohdaksi otettiin se, että molempien kortteleiden pääkäyttömerkinnäksi tulisi T eli teollisuustontti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

26.9.2018: Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavatarkastelun kaavamuutoksen edellytyksistä.

31.10.2018: Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavamuutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Keskeiset viranomaistahot:

Lapin Ely-keskus

Inarin kunnan ympäristöyksikkö

Inarin kunnan rakennustarkastus

Muut yhteisöt ja asiantuntijatahot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

Tunturiverkko

Inarin Lapin Vesi Oy

Maanomistajat ja maanvuokralaiset

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutos kuulutetaan vireille **xx.xx.2018**. Samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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 (MRA 30 §, MRA 27§).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (*liite 1*) asetetaan nähtäville **xx.xx.2018**. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse, kunnan ilmoitustaululla, paikallislehdessä sekä kunnan Internetsivuilla (www.inari.fi).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnos lähetetään tiedoksi keskeisille viranomaisille.

Viranomaisneuvottelujen tarve selviää kaavoituksen edetessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

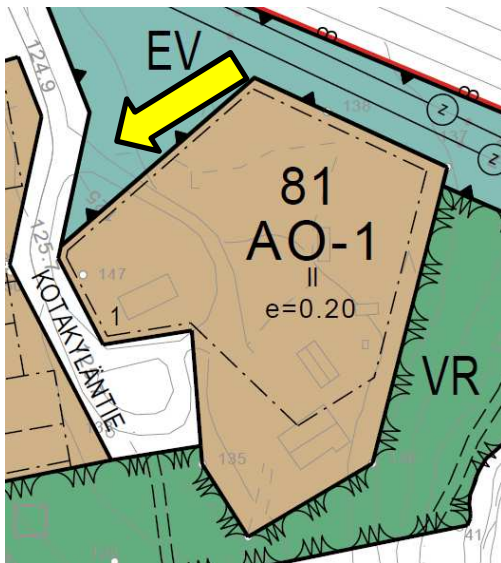
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, mikä kaavan pääkäyttötarkoitus on tarkoituksenmukaisin kortteleille 81 ja 82.

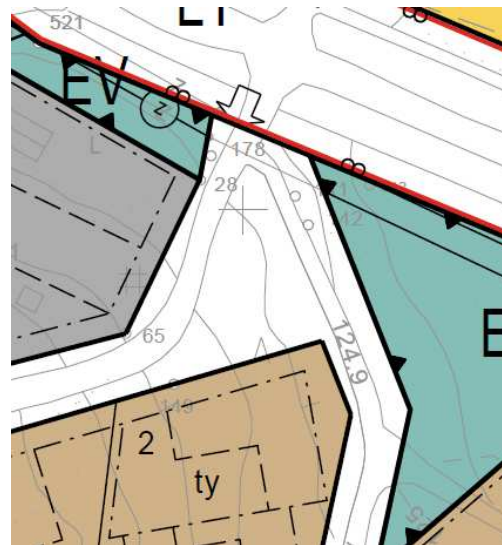
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavamuutosta tehdessä eteen tuli myös muita seikkoja, joihin tulisi kiinnittää huomiota:

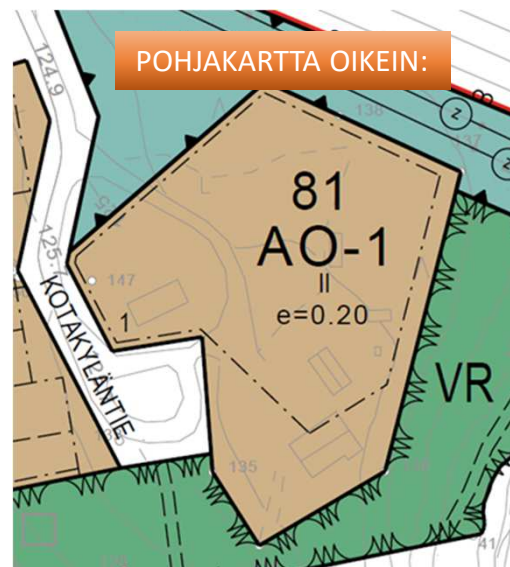
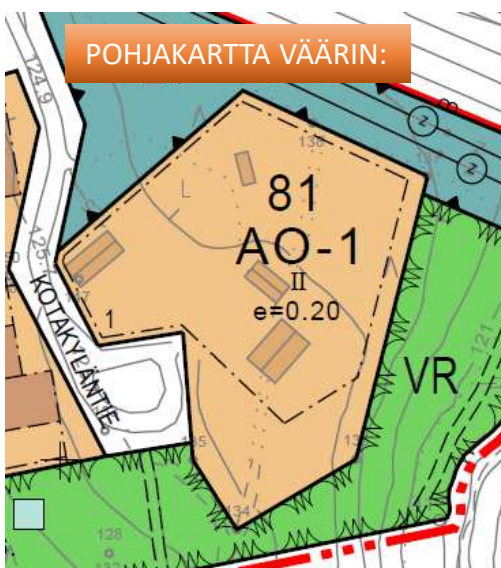
Alueen ainoalla rakennetulla tontilla (81/1) on sekä teollisuusrakennuksia että asuinrakennus. Tontille kuljetaan kahdesta kohtaa ja toinen kulkuväylistä kulkee EV-alueen (suojaviheralue) kautta:



Sekä Nuolentekijäntie että Kotakyläntie on jo rakennettu. Teiden alkupään risteyskohdassa katualue on todella leveä; jopa yli 35 m:



Edellisessä asemakaavoituksessa tontin 81/1 kohdalla pohjakartassa on ollut virhe; tontin rakennukset ovat kiepsautaneet väärille paikoille. Tästä johtuen tontin rakennusalueen raja tulisi korjata:



5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala: 20818 m²

	Nykyinen kaava	Luonnos	Muutos
Kortteli 81	6824 m ²	6810 m ²	- 14 m ²
Kortteli 82	11246 m ²	11246 m ²	Ei muutosta
EV-alue	497 m ²	511 m ²	+ 14 m ²
Katualue	2251 m ²	1670 m ²	- 581 m ²
VL-alue	0 m ²	581 m ²	+ 581 m ²

5.2 Kaavan vaikutukset

Yleiset vaikutukset:

- Teollisuustonttien vuokra- ja myyntihinnat tulevat kohtuullisiksi pääkäyttötarkoituksen muuttuessa asuinkortteleista teollisuuskortteleiksi.
- Alueelle saadaan lisää viheralueita.
- Nelostien ja muutosalueen tonttien välissä olevan suojaviheralueen laajeneminen vähentää meluhaittoja puolin ja toisin.
- Yksityiskohtaisten kaavamääräysten poistaminen tonteilta helpottaa rakentamista ja vähentää poikkeamislupahakemusten määrää.
- Vakiintuneen tien saaminen kokonaan tontin alueelle -> saadaan kaava vastaamaan todellista tilannetta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Asemakaavan muutos voi pieneltä osaltaan edistää näistä seuraavia tavoitteita:

- Elinkeino- ja yritystoiminnan kehittäminen -> *Teollisuustonttien lisääminen*
- Melusta aiheutuvien ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäiseminen -> *Suojaviheralueen laajentaminen*
- Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä huolehtiminen -> *Puistoalueen lisääminen*

Maakuntakaava:

Kaavamuutosalue on maakuntakaavan mukaista *saamelaiskulttuurin ja hallinnon keskuskylä*- aluetta ja toteuttaa maakuntakaavaa.

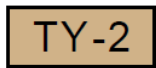
Yleiskaava:

Alueella ei ole yleiskaavaa; suunnittelussa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset, joista kaavamuutos vaikuttaa pieneltä osin seuraaviin:

- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö -> *Olemassa olevan teollisuusalueen tonttien muuttaminen teollisuustonteiksi*
- Asumisen tarpeet -> *Teollisuustonteille asuinrakentamisen salliminen*
- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset -> *Teollisuustonttien lisääminen*
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys -> *Puistoalueen lisääminen*

5.3 Kaavamerkinnät- ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka osuus kerrosalasta on enintään 50%.



Lähivirkistysalue.



Retkeily- ja ulkoilualue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

81

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

KOTAKY

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

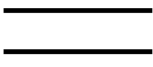
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Katu.

Asemakaavamääräykset

Rakennusten perustaminen:

Rakennusten perustuksia ei saa pengertää yli 70cm luonnollista maanpintaa korkeammalle. Jos maasto on tätä jyrkempi, rakennuksen lattia on porrastettava maaston mukaan. Pilariperustus tuulettuvalla alapohjalla voi olla alarinteen puolelta enintään 1.5 m korkea. Maaperän rakennettavuus on selvítettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakentamistapa:

Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä. Rakennukset ja muut rakennelma kuten lipputangot ja mainostornit eivät saa nousta vallitsevan puuston yläpuolelle.

Tonteille sekä puisto- ja metsäalueille oman tontin kohdalle on mahdollista rakentaa maalämpöputkistoja ja -kaivoja. Alueen käytöstä ko. tarkoitukseen on sovittava maanomistajan kanssa. Ennen rakentamista alueelta on laadittava selvitys maaperän sopivuudesta tarkoitukseen ja arviointi hankkeen vaikutuksista ympäristön tilaan ja taajamakuvaan.

Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.4 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Muutosalueen tonteista tontti 81 / 1 on vuokrattu ja rakennettu. Tyhjillään olevista korttelin 82 tonteista yksi on vuokrattu v. 2018, mutta rakennustöitä siellä ei ole tehty eikä rakennuslupia haettu.

Kaikki muutosalueen tontit ovat Inarin kunnan omistuksessa ja kaavam muutoksen saatua lainvoiman tonttien vuokrasopimukset tarkistetaan ja mahdollisesti korjataan.

Katualueelle ei ole tarpeen tehdä muutoksia, se on jo rakennettu.

