



# KAAVASELOSTUS

## IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS; KERTTUOJA

Törmänen

**Muutokset kortteleissa: 330 ja 332**

**Muutokset tonteilla: 330/1, 332/1-4**

**Poistuvat korttelit: 331**

**Poistuvat tontit: 331/1, 332/5-6**

**Uudet tontit: 330/2**

**EHDOTUS**

**19.11.2025**

**Dnrot 293/10.02.03/2024 ja 523/10.02.03/2024**

Vireilletulo: 9.10.2024, 9.4.2025

Kaavaluonnos nähtävillä: 23.7-5.9.2025

Tekninen lautakunta: 26.11.2025

Kaavaehdotus nähtävillä:

Tekninen lautakunta:

Kunnanhallitus:

Valtuusto:

Kaava lainvoimainen:

**Kaavan laatija:**

Inarin kunta, tekninen osasto

Piiskuntie 2, 99800 IVALO

Semenoff Päivi, kaavasuunnittelija

[paivi.semenoff@inari.fi](mailto:paivi.semenoff@inari.fi), 0400 738 995

  
**INARI**  
*Aanaar Aanar Anár*

**[www.inari.fi/palvelut/tekniset/palvelut/kaavoitus](http://www.inari.fi/palvelut/tekniset/palvelut/kaavoitus)**

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustasta noin kaksi kilometriä etelään valtatie 4:n varrella.

### Muutosalueen kiinteistöt:

|                                     |                         |                           |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 148-409-4-40/KERTTUOJANLEIRINTÄALUE | 148-409-4-64/Lenje      | 148-409-4-66              |
| 148-409-6-30/KOPPELO                | 148-409-6-48/SINIVAARA  | 148-409-6-58/SYLVESTERI   |
| 148-409-6-61/KOTIRINNE              | 148-409-6-75/KUNTAKUMPU | 148-409-6-86/Tontti 3/332 |
| 148-409-6-111/Juurakkokumpu         | 148-895-2-2/Yleinen tie |                           |

### Laajennusalueen kiinteistöt:

148-895-2-2/Yleinen tie



## 1.3 Kaavan tarkoitus

Muutosalueella muutetaan kortteleiden 330 ja 331 välinen pieni M-alue tonttimaaksi sekä muutetaan tonttien 332/4-6 käyttötarkoitus matkailupalveluun sopivaksi.

Laajennusaluetta on hyvin vähän valtatiepuolella, lähinnä teknisistä syistä.

Maankäyttösopimus laaditaan niiden maanomistajien kanssa, joille kaavoituksesta seuraa merkittävää hyötyä.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....       | 1  |
| 2. TIIVISTELMÄ.....                    | 3  |
| 3. LÄHTÖKOHDAT.....                    | 4  |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET... | 15 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....             | 23 |
| 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....           | 27 |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
ERILLINEN LIITE

Liite 2. Kaavanlaatimispäätös

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Pinta-alat tiloittain

Liite 5. Melualuekartat

Liite 6. Vastineet, kaavaluonnosvaihe

Liite 7. Kuvakohteet

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjois-Lapin maakuntakaava

Ivalon alueen yleiskaava, Pöyry Finland Oy, 2010

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista  
alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

Tulvakarttapalvelu

Väyläviraston karttapalvelu

Museoviraston karttapalvelu ja kaivausraportti

Karttapalvelu Karpalo

Kiinteistötietopalvelu, MML

Inarin kunnan karttapalvelu

Paliskunnat.fi

Inergia Oy



## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

|               |                                                                                                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11.9.2024     | Teknisen lautakunnan päätös käynnistää asemakaavan muutoksen kortteleissa 330 ja 331.                               |
| 9.10.2024     | Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.                                                 |
| 5.2.2025      | Teknisen lautakunnan päätös käynnistää kaavamuuks tonteilla 332/4.6.                                                |
| 9.4.2025      | Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville siten, että nämä kaksi kaavamuuksa yhdistettiin. |
| 23.7-5.9.2025 | Kaavaluonnos nähtävillä.                                                                                            |
| 26.11.2025    | Teknisen lautakunnan käsittely.                                                                                     |

## 2.2 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella:

- Muutetaan kortteleiden 330 ja 331 välinen pieni M-alue tonttimaaksi.
- Muutetaan tonttien 332/4-6 käyttötarkoitus matkailupalveluun sopivaksi.

## 2.3 Asemakaavan sisältö lyhyesti

| MAANKÄYTTÖ                                        |                       | ARKEOLOGINEN KULTTUURIPERINTÖ                  |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|---------------|
| Kokonaispinta-ala                                 | 42409 m <sup>2</sup>  | Muinaisjäännösrekisterin mukaiset kohteet      | Kyllä         |
| Muutosala                                         | 42005 m <sup>2</sup>  | <b>MAISEMAT</b>                                |               |
| Laajennusala                                      | 404 m <sup>2</sup>    | Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet    | Ei            |
| Rakennusoikeuden määrä                            | 3440 k-m <sup>2</sup> | <b>GEOLOGIA</b>                                |               |
| Asuintontit                                       | 5 kpl                 | Pohjavesialueet                                | Ei            |
| Teollisuustontit                                  | 0 kpl                 | Valtakunnallisesti arvokkaat geologiset alueet | Ei            |
| Liiketontit                                       | 0 kpl                 | <b>LUONNONRISKIALUEET</b>                      |               |
| Matkailutontit                                    | 1 kpl                 | Tulva-alueet                                   | Ei            |
| <b>KUNNALLISTEKNIikka</b>                         |                       | <b>SUOJELLUT ALUEET</b>                        |               |
| Vesi- ja viemärihuoltoalue                        | Kyllä                 | Luonnonsuojeluohjelma-alueet                   | Ei            |
| Kaukolämpöverkostoalue                            | Ei                    | Natura 2000 – SAC-alueet                       | Ei            |
| Voimajohdot                                       | Kyllä                 | Natura 2000 – SPA-alueet                       | Ei            |
| <b>LIIKENNEVERKOT</b>                             |                       | Natura 2000 – SCI-alueet                       | Ei            |
| Moottorikelkkareitit                              | Ei                    | Yksityiset suojelualueet                       | Ei            |
| Hiihtoladut                                       | Ei                    | Valtion maiden suojelualueet                   | Ei            |
| Kävelyreitit                                      | Ei                    | Luonnonmuistomerkit                            | Ei            |
| Vesiväylät                                        | Ei                    | <b>LUONNONYMPÄRISTÖ</b>                        |               |
| <b>TERVEYS JA TURVALLISUUS</b>                    |                       | Luonnonsuojelulain mukaiset kohteet            | Ei selvitetty |
| Pilaantuneet maa-alueet                           | Ei                    | Uhanalaiset lajit / Kansainväliset vastuulajit | Ei selvitetty |
| Melualue                                          | Kyllä                 | Vesilain mukaiset kohteet                      | Ei selvitetty |
| <b>RAKENNETTU YMPÄRISTÖ</b>                       |                       | Metsälain mukaiset kohteet                     | Ei selvitetty |
| Rakennusperintörekisterin mukaiset kohteet        | Ei                    | Uhanalaiset luontotyypit                       | Ei selvitetty |
| Valtakunnallisesti merkittävät rak. kulttuuriymp. | Ei                    |                                                |               |

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman. Inarin kunnalle kaavamuuks ei aiheuta suuria toimenpiteitä kaavateiden ja kunnallistekniikan ollessa jo alueella.

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee nelostien varrella, noin kolmen kilometrin päässä Ivalon keskustasta Rovaniemen suuntaan.

Sylvenvaaran asuinalue syntyi 90-luvulla ensimmäisen asemakaavan myötä ja sen maisematontit ovat olleet kysyttyjä. Aluetta laajennettiin v. 2011. Asuintontteja on tällä hetkellä noin 70 kpl. Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä kaavan ulkopuolella on muutamia omakotitaloja.

Alueen leirintäalue on perustettu jo 70-luvulla ja sen yhteyteen rakennettiin 90-luvulla huoltoasema.

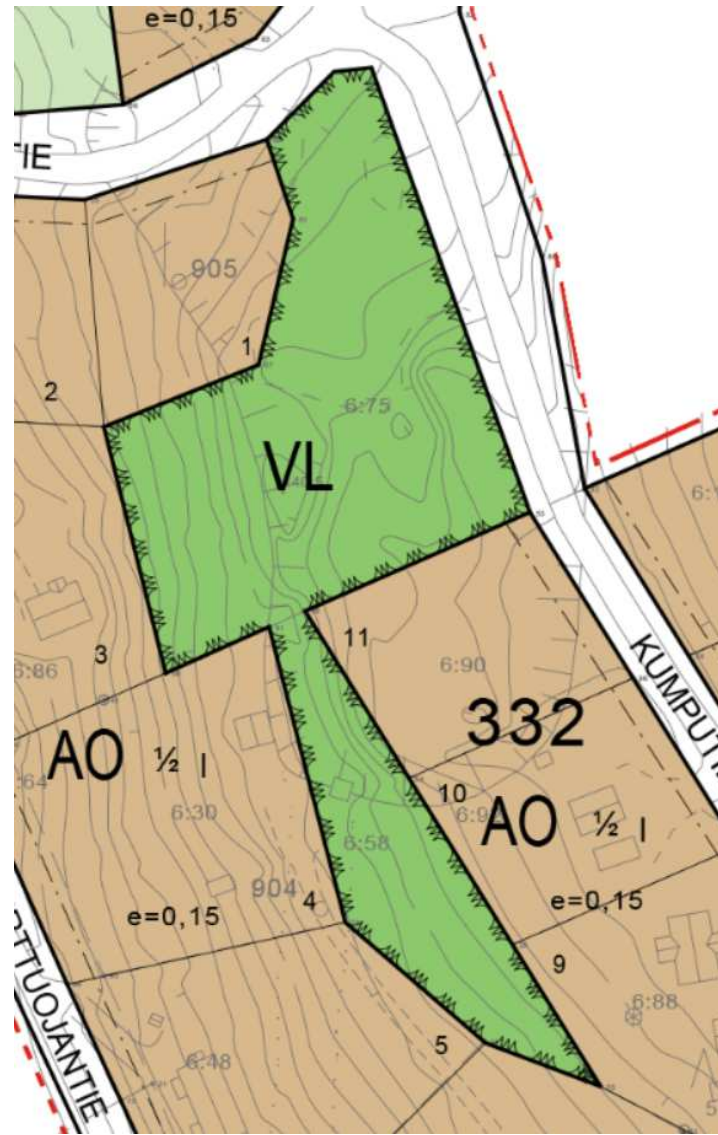


### 3.1.2 Luonnonympäristö

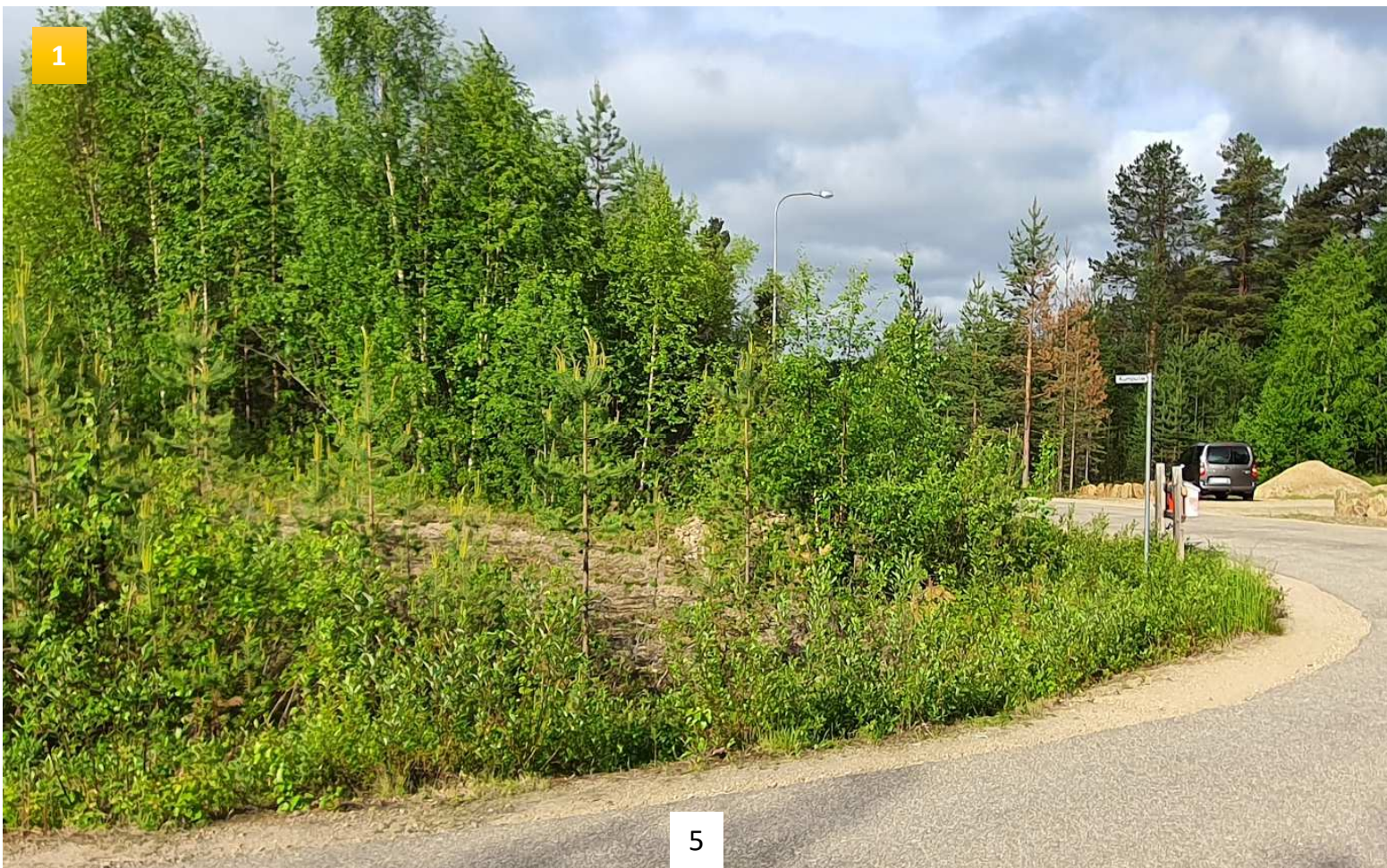
Alueen puusto on paikoittain hyvinkin tiheää mänty- ja koivuvaltaista sekametsää.

Aluskasvillisuus on pääosin varvikkoa; Variksenmarjaa, mustikkaa, suopursuja.

Kaava-alueelta ei ole tilattu luontoselvitystä. Kaavassa olevalle VL-alueelle ei ole tarkoitus tehdä muutoksia.



VL-alueen pohjoiskulmaa:



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

**Korttelissa 330** on asuinrakennus ja muutamia talousrakennuksia. Kortteleiden 330 ja 331 välinen M-alue on osittain otettu pihakäyttöön.



**Tontti 332/3:**  
Asuinrakennus ja talousrakennuksia.



**Tontilla 332/4** on asuinrakennus, majoitusrakennus sekä talousrakennus.



**Tontti 332/5:**

Asuinrakennus ja pieni talousrakennus.



5

**Tontilla 332/6** on kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennus.



6

**Tontilla 332/4** on asuinrakennus.

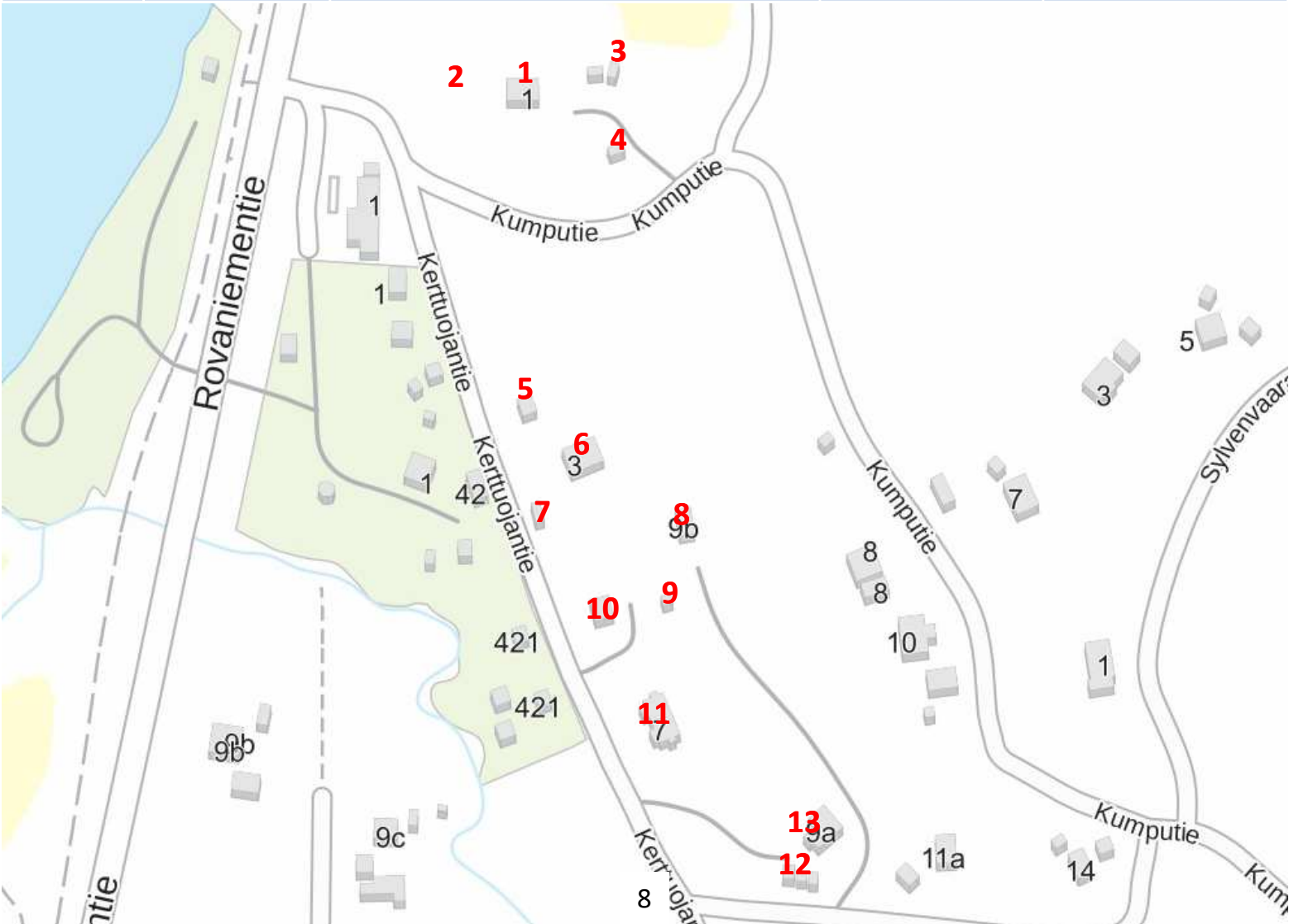


7

7

3.1.3.1 Alueen rakennuskanta

| Tontti | Sijainti kartalla | Rakennuksen käyttötär.                        | Koko                                            | Valmistumis-ajankohta  |
|--------|-------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| 330/1  | 1                 | Asuinrakennus                                 | 86 k-m <sup>2</sup>                             | 1.12.1997              |
| 330/1  | 2                 | Grillikota                                    | 10 k-m <sup>2</sup>                             | 16.8.2017              |
| 331/1  | 3                 | Talousrakennus                                |                                                 |                        |
| 331/1  | 4                 | Talousrakennus                                |                                                 |                        |
| 332/3  | 5                 | Talousrakennus                                |                                                 | 1.6.1992               |
| 332/3  | 6                 | Asuinrakennus                                 | 141 k-m <sup>2</sup>                            | 1.6.1992               |
| 332/3  | 7                 | Talousrakennus                                |                                                 |                        |
| 332/4  | 10                | Majoitusrakennus                              | 48 k-m <sup>2</sup>                             |                        |
| 332/4  | 8                 | Lomarakennus<br>Muutos asuinrakennukseksi     | 56 k-m <sup>2</sup>                             | 1.1.1988<br>16.12.2003 |
| 332/4  | 9                 | Talousrakennus                                | 15 k-m <sup>2</sup>                             | 1.3.1988               |
| 332/5  | 11                | Asuinrakennus                                 | 165 k-m <sup>2</sup>                            | 10.7.2024              |
| 332/6  | 13                | Asuinrakennus                                 | 32 k-m <sup>2</sup>                             | 1.12.1986              |
| 332/6  | 12                | Saunarakennus<br>Laajennus asuinrakennukseksi | 21 k-m <sup>2</sup><br>Yht. 57 k-m <sup>2</sup> | 1.9.1985               |



## Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu vakituisesti viisi henkilöä.

## Liikenne

Vilkas valtatie Vt 4 kulkee aivan alueen vierestä ja nopeusrajoitus sen kohdalla on 80 km/h. Valtatien keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on 3142 ajoneuvoa, joista raskaita ajoneuvoja on 359 kpl.

Kaava-alueen läpi kuljetaan parille kymmenelle asuintontille. Nopeusrajoitus alueella on 30 km/h. Alueen vieressä sijaitseva huoltoasema/leirintäalue lisää alueen vilkkautta.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, eikä muistomerkkejä. Muinaismuistoja on yksi kpl, korttelissa 330.

## Tekninen huolto

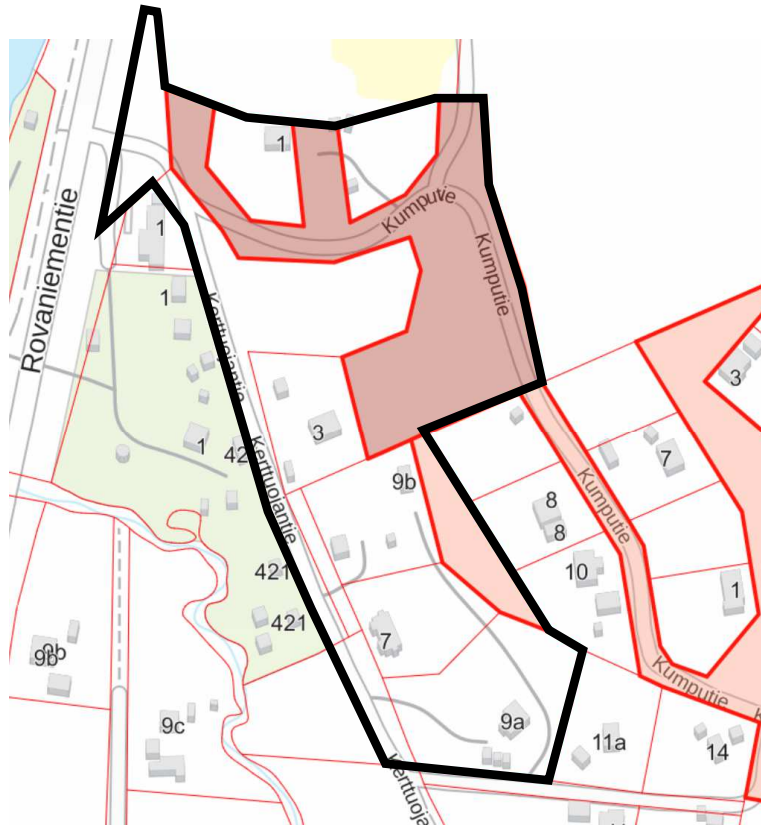
Kaava-alue kuuluu vesi- ja viemärihuollon piiriin.

Kaava-aluetta halkoo sähkölinja.



### 3.1.4 Maanomistus

Kartassa punertavalla oleva maa-alue on kunnan omistuksessa.



### 3.1.5 Paliskunnat

#### Ivalon paliskunta

Perustiedot:

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Pinta-ala:                    | 2826 km <sup>2</sup> |
| Suurin sallittu eloporomäärä: | 6000 kpl             |
| Poronmestajia:                | 98 kpl               |

Maanomistus paliskunnan alueella on suurimmaksi osaksi valtion hallinnoimaa. Paliskunnan alueella on laajoja metsätalousalueita.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Ympäristöministeriön laatimat ja valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat koko Suomen kaavoitusta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan marraskuussa 2001 ja tarkistettut muutokset 2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet uudistettiin kokonaan vuonna 2017 ja tulivat voimaan 2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, josta säädetään alueidenkäyttölaissa. Tavoitteilla määritetään valtakunnallisesti merkittävät alueidenkäytön linjaukset, jotka on otettava huomioon sekä kaavoituksessa että valtion viranomaisten toiminnassa kaikkialla Suomessa.

**Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:**

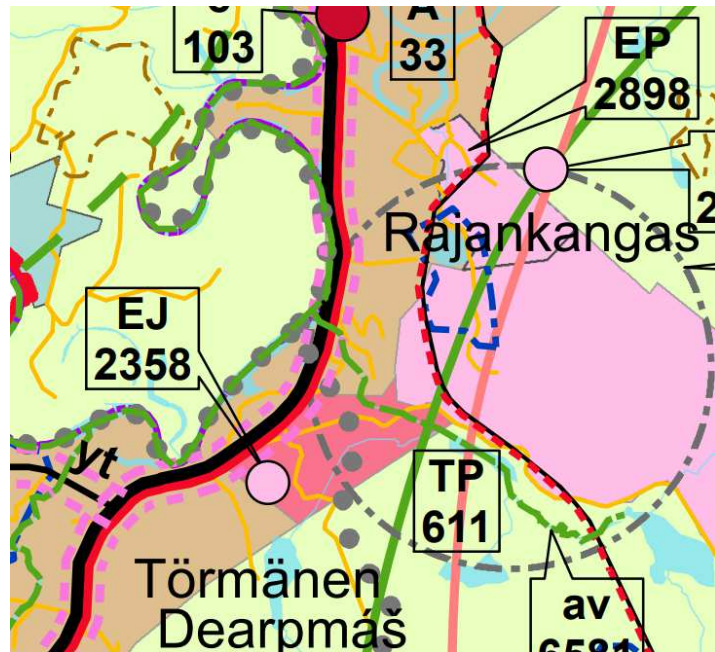
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- Luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Lapin liiton hallitus hyväksyi 8.4.2024 Pohjois-Lapin maakuntakaavan 2040 ja se sai lainvoiman 18.9.2024.

**Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on merkinnöillä:**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>  | <b>Taajamatoimintojen alue.</b><br>Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. |
| <b>LK</b> | <b>Jäämeren käytävä</b><br>Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tärkeä kansainvälinen kehittämisskäytävä.                                                                                                                                                           |
| <b>mv</b> | <b>Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistysen kehittämisen kohdealue</b><br>Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistysen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.                                  |
|           | <b>Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettu alue</b><br>Merkinnällä osoitetaan PHL 2 § 2. mom. mukaista aluetta.                                                                                                                                                       |
| <b>SV</b> | <b>Suojavyöhyke</b><br>Merkinnällä osoitetaan aluetta, jolla alueen käyttöä on rajoitettava läheisen vaara-alueen tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan vaaran vuoksi.                                                                                    |
| <b>el</b> | <b>Kylmättestauksen kehittämisvyöhyke</b><br>Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joille voi sijoittua arktisen kylmättestauksen kehittämiseen ja tutkimukseen liittyviä alueita.                                                                                         |

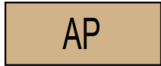


### 3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Suunnittelualuetta koskevan Ivalon alueen yleiskaavan on valtuusto hyväksynyt 16.9.2010. Yleiskaava on tullut voimaan 7.12.2011.

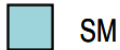
Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi:



*Pientalovaltainen asuntoalue AP (ruskealla reunustetut alueet ovat mahdollisia laajentumisalueita)*

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten 1-2 -asuntoisille erillispientaloille, kytketyille pientaloille ja rivitaloille. Rakentamisen suurin sallittu kerroskorkeus on II. Alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Asemakaavoittamattomilla alueilla tulee rakennuspaikan olla vähintään 2000 m<sup>2</sup> suuruinen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Yleiskaavaan on merkitty yksi muinaismuistokohde:

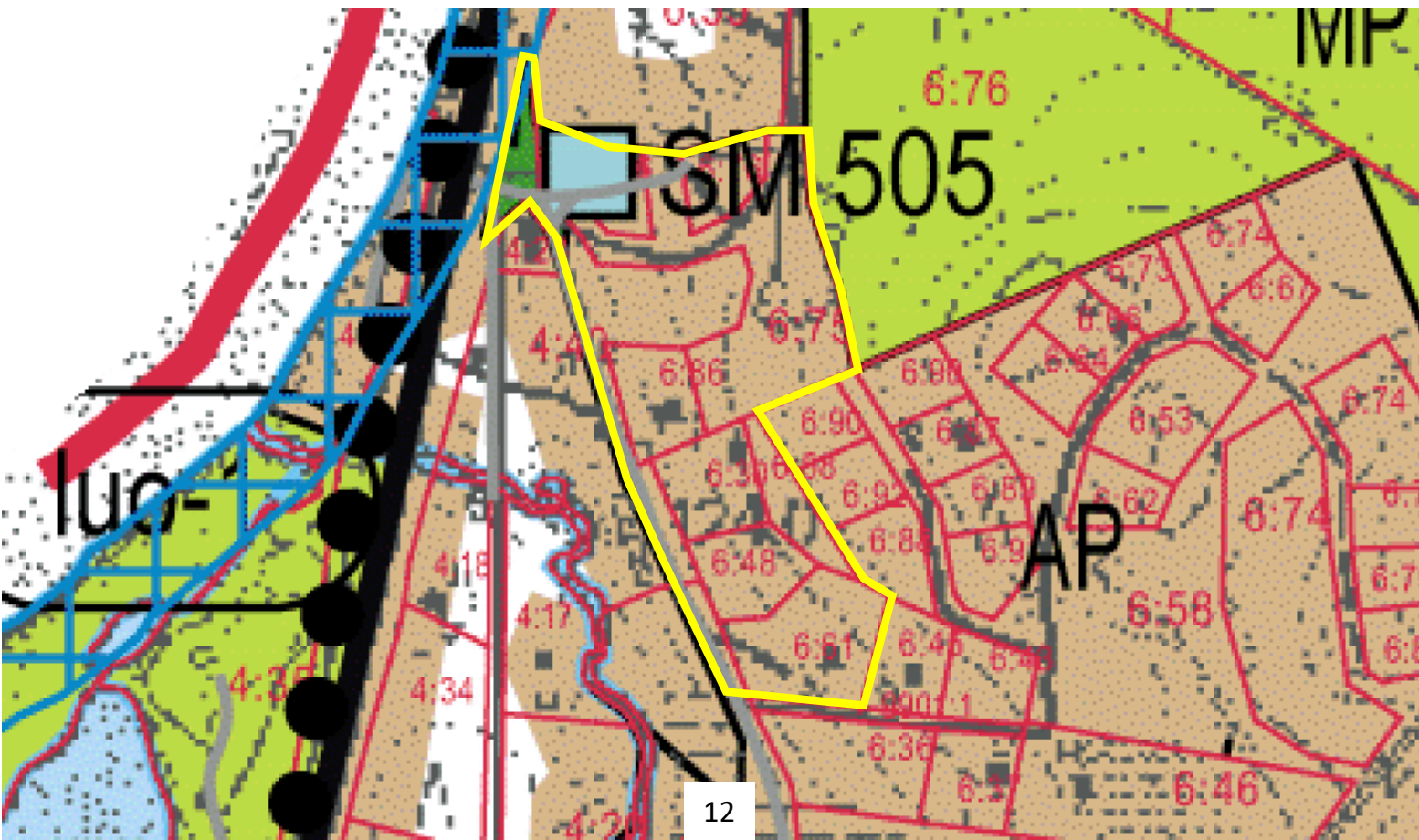


*Muinaismuistokohde*

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten. Kaava-alueelta löydetyt kohteet on luetteloitu maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen liitteenä.

#### **Yleiskaavamääräys asemakaavoitukseen:**

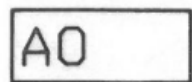
Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat sisäilmamelutasoja koskevat ohjeavot.



### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraava asemakaava:

**Ivalon asemakaava, vahvistettu 29.12.1992.**



Erillisplentalojen korttialue.



Johtoa varten varattu alueen osa,  
z = sähkölinja

1/2 I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään määritettyjen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

#### 3.2.4.1 Asemakaavan toteutuminen

Muutosalue on pääosin toteutunut kaavan mukaisesti. Osa AO-tonteista on tällä hetkellä matkailukäytössä.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014. Inarin kunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut virallisesti nähtävillä v. 2024. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan vuoden 2025 aikana.

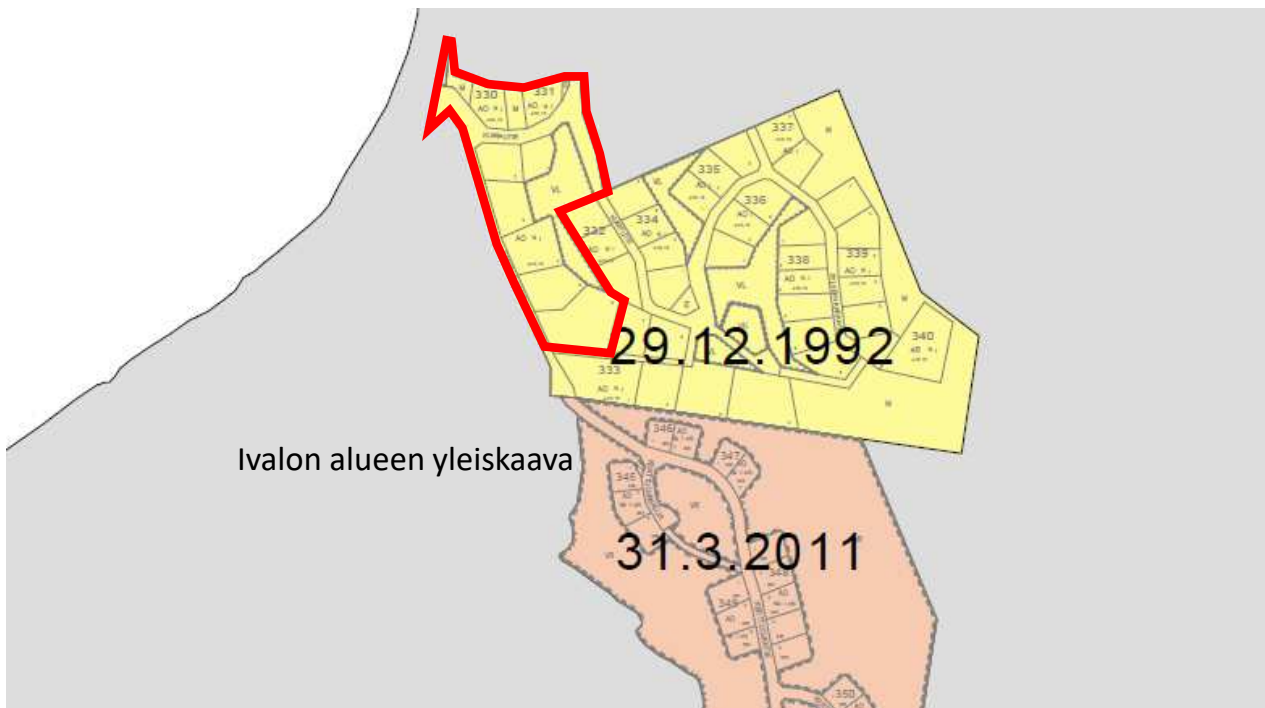
### 3.2.6 Ympäristönsuojelumääräykset

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

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu teknisen osaston toimesta kesällä 2025.

### 3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne

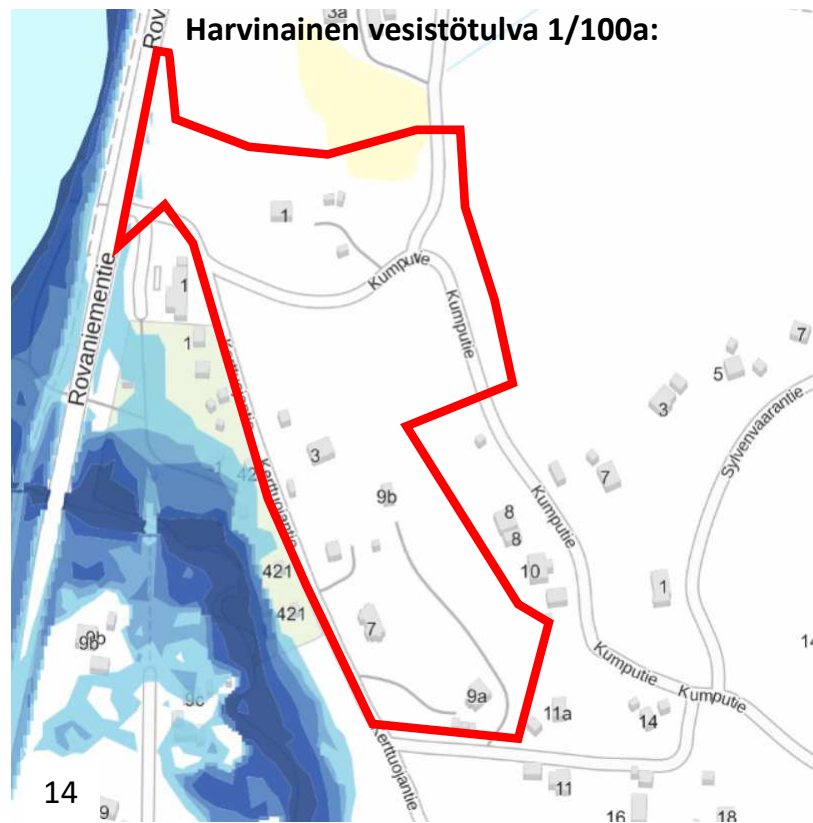


### 3.2.9 Tulva

Tulvariskien vähentämiseksi, tulvien ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi sekä tulviin varautumisen parantamiseksi merkittävälle tulvariskialueen sisältäville vesistö- ja merenrannikon alueille on laadittu tulvariskien hallintasuunnitelmat. Ivalojokea koskeva hallintasuunnitelma on laadittu Lapin ELY-keskuksessa Ivalojoen vesistöalueen tulvaryhmän ohjauksessa.

Ivalojoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma on laadittu vuosille 2022-2027 ja se on hyväksytty maa- ja metsätalousministeriössä 16.12.2021.

Kaava-alue sijaitsee tulvavaara-alueen ulkopuolella.

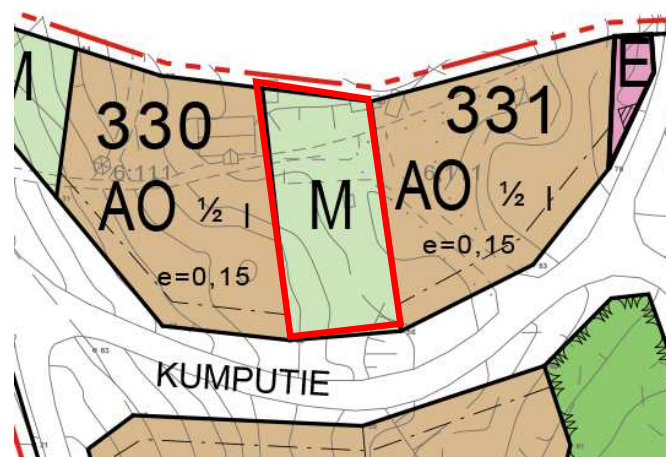


## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Noin 1000 m<sup>2</sup> kokoinen M-alue sijoittuu kahden asuintontin väliin. Tonteilla on sama omistaja, M-alue on kunnan omistuksessa. Alueen asemakaava on vuodelta 1992. Kyseisellä M-alueella ei ole kunnalle käyttöä ja sen voisi hyvin muuttaa tonttimaaksi ja luovuttaa tonttien omistajalle voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Muutos parantaisi alueen käyttöä.

Tontit 332/4-6 ovat asuintontteja. Tonttien omistaja on esittänyt, että niiden käyttötarkoitusta muutettaisiin matkailupalveluun sopivaksi. Tonttien alapuolella Kerttuojantien toisella puolella on leirintäalue.



## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

|           |                                                                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11.9.2024 | Teknisen lautakunnan päätös käynnistää asemakaavan muutoksen kortteleissa 330 ja 331.                               |
| 9.10.2024 | Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.                                                 |
| 5.2.2025  | Teknisen lautakunnan päätös käynnistää kaavamuuks tonteilla 332/4.6.                                                |
| 9.4.2025  | Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville siten, että nämä kaksi kaavamuuksa yhdistettiin. |

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

- Kortteleiden 330 ja 331 välisen M-alueen muuttaminen tonttimaaksi.
- Tonttien 332 / 4-6 käyttötarkoituksmerkinnän muuttaminen matkailupalveluun sopivaksi.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

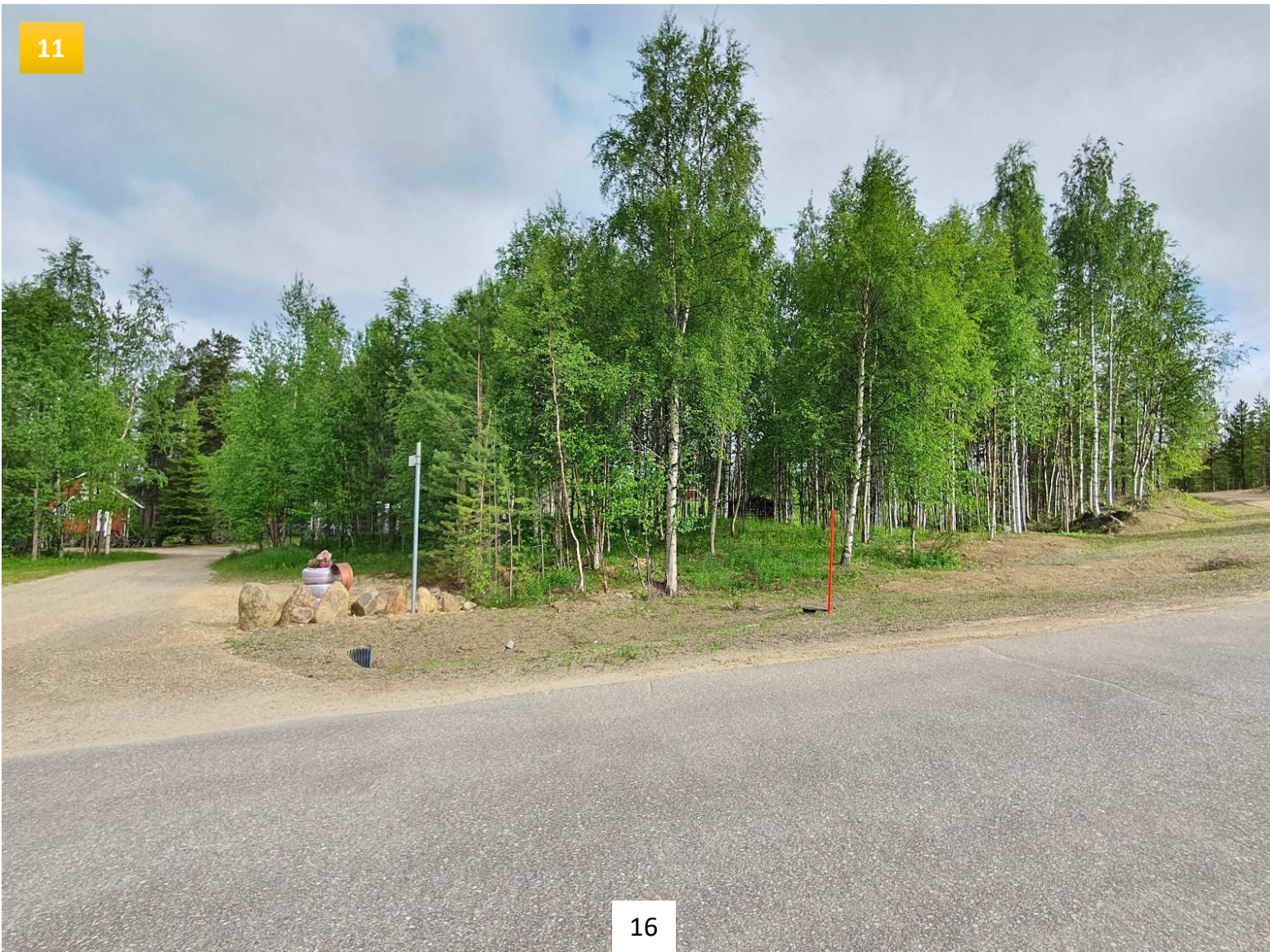
Kaavaluonnosta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Nimetön kadunpätkä.
- Valtatien vierellä oleva M-alue.
- Tontilla 330/1 sijaitseva muinaismuistoalue.

Kaavaehdotusta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Melun huomioiminen.
- Muinaismuistoalueen merkitseminen kaavaan.

11



## 4.5 Asemakaavatavoitteiden ratkaisut

### 4.5.1 Korttelit 330 ja 331

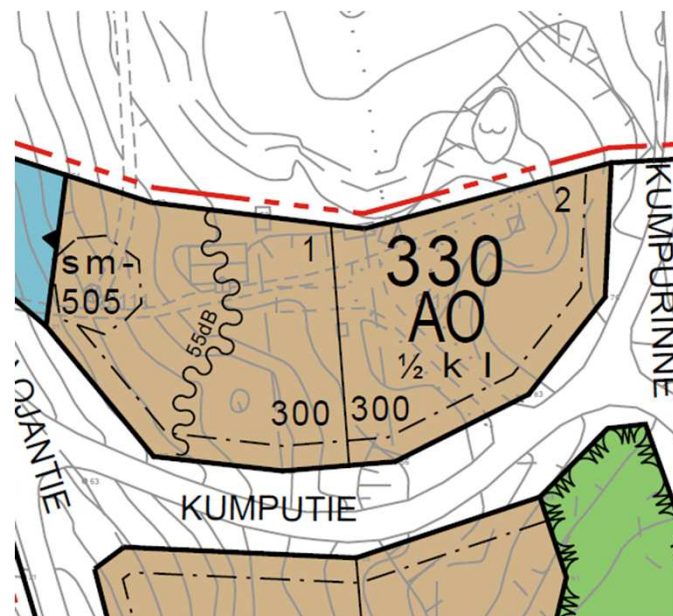
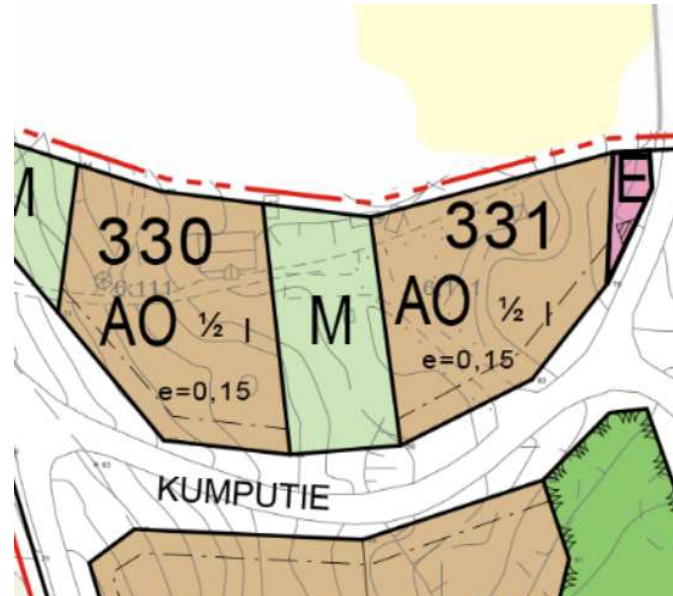
Kortteleiden 330 ja 331 maanomistaja esitti, että M-alue (Maa- ja metsätalousalue) liitettäisiin mukaan tontteihin.

M-alueen omistaa Inarin kunta. Inarin kunnalla ei ole kortteleiden väliselle alueelle käyttöä.

#### RATKAISU:

Inarin kunnalle hankalasti hyödynnettävän M-alueen luovuttaminen tonttikäyttöön parantaa alueen käyttöä. Muutetaan M-alue tonttimaaksi ja muodostetaan alueelle kaksi tonttia samaan kortteliin.

Maanomistajalla on mahdollisuus lunastaa maa-alue Inarin kunnalta voimassa olevan hinnaston mukaisesti kaavamuutoksen tultua voimaan.



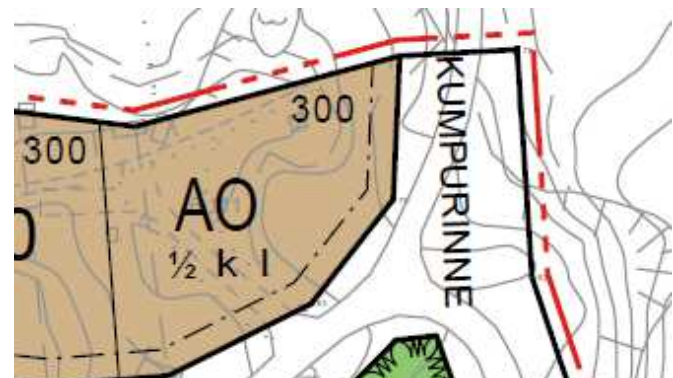
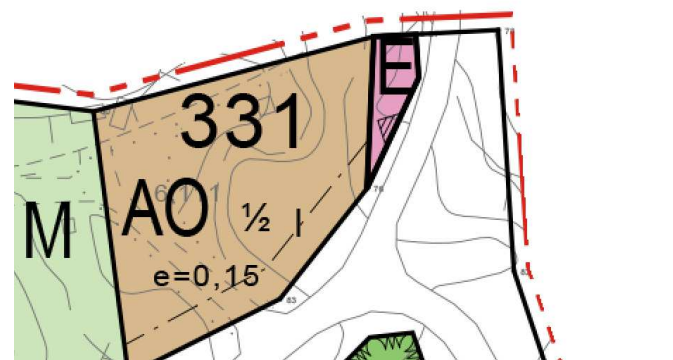
### 4.5.2 E-alue ja katu

Kumputieltä eriyää lyhyt nimeämätön katu, jonka vierellä on pieni E-alue (Erityisalue). E-alueen läpi kulkee sähkölinja. Tie jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle parin sadan metrin matkan kahdelle kiinteistölle.

#### RATKAISU:

Poistetaan E-alue ja liitetään se katualueeseen. Sähkölinja voi hyvin kulkea katualueen reunassa.

Annetaan lyhyelle katualueelle nimeksi "Kumpurinne". Tien varren kiinteistöt tulevat saamaan kaavan tultua voimaan osoitteet uuden tien nimen mukaisesti.

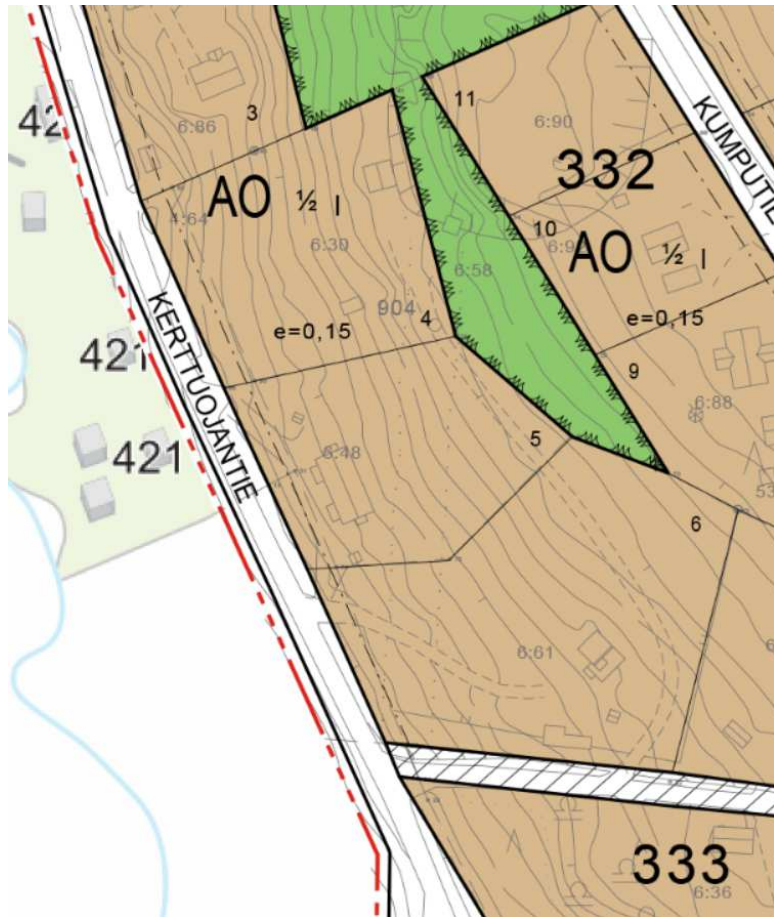


### 4.5.3 Tontit 332/4-6

Tonttien 332/4-6 maanomistaja on esittänyt, että tonttien käyttötarkoituksmerkintä muutettaisiin AO:sta (Erillispientalojen korttelialue) majoitustoimintaan sopivaksi.

Maanomistajan mukaan alueelle tulisi pelkästään majoitusrakennuksia. Nykyinen rakennusoikeus koetaan riittäväksi.

Tonttien välittömässä läheisyydessä Kerttuojan tien toisella puolella sijaitsee leirintäalue.



#### RATKAISU:

Muutetaan tonttien 332/4-6 käyttötarkoituksmerkinnäksi RM-9:

**RM-9**

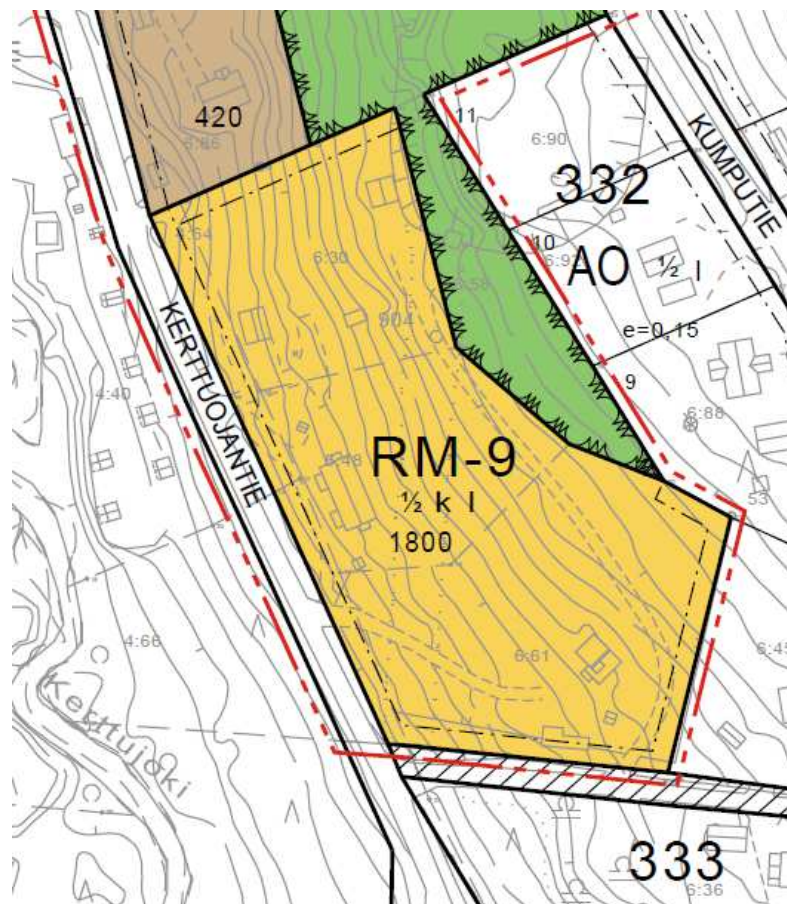
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia.

Rakennusoikeuteen ei tule suuria muutoksia ja kerrosluku pidetään samana kuin nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa.

$\frac{1}{2}$  k I

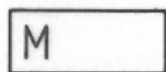


Kaavamerkintä  $\frac{1}{2}$  k I sallii rakentaa kellarikerrokseen majoituskäyttöön tarkoitettuja tiloja puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Merkintä soveltuu mainiosti rinnetonteille.

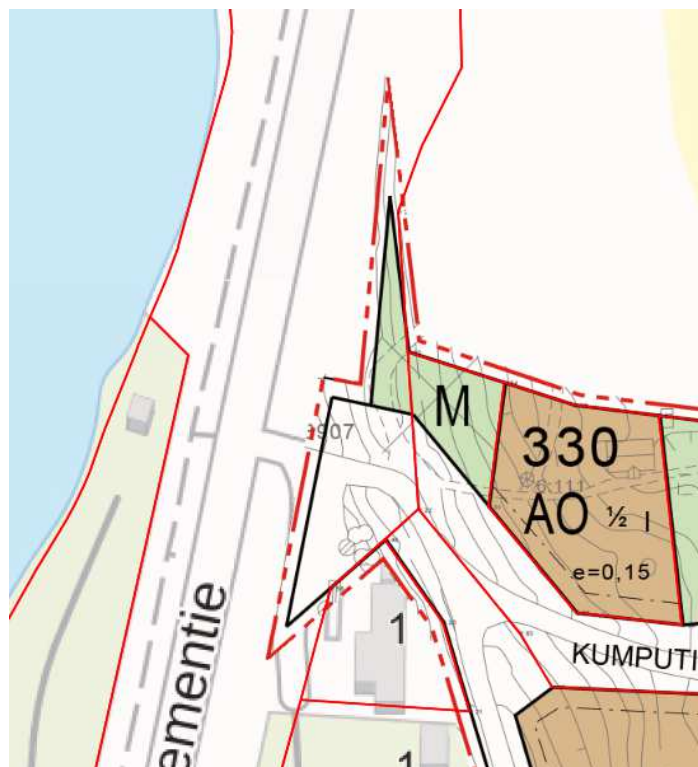


## 4.5.4 Valtatien liittymä

Kerttuojantien ja Valtatie 4:n risteysalueella oleva M-alue kaipaa päivitystä sekä käyttötarkoituksmerkinnän että rajauksen osalta.



Maa- ja metsätalousalue.

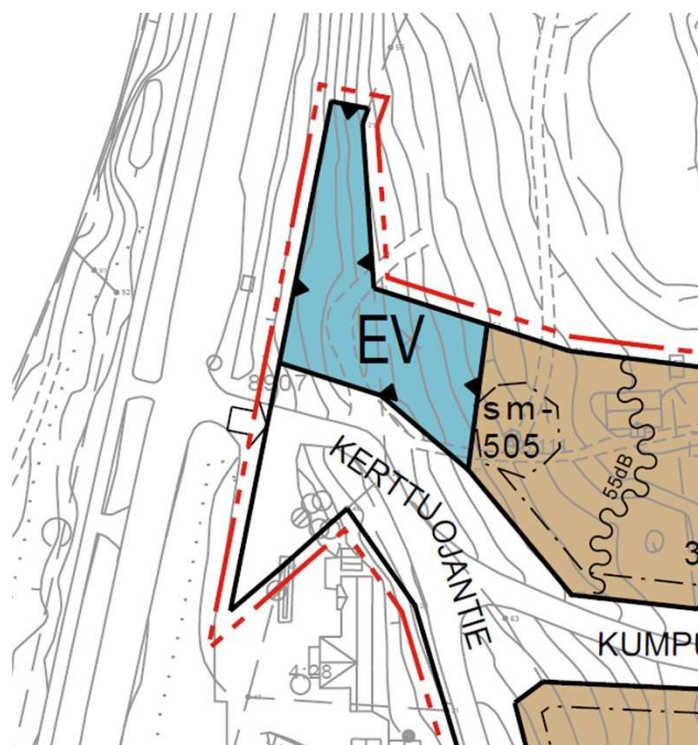


### RATKAISU:

Korjataan alueen rajausta hieman sekä muutetaan käyttötarkoituksmerkinnäksi alueelle paremmin soveltuva EV:



Suojaviheralue.

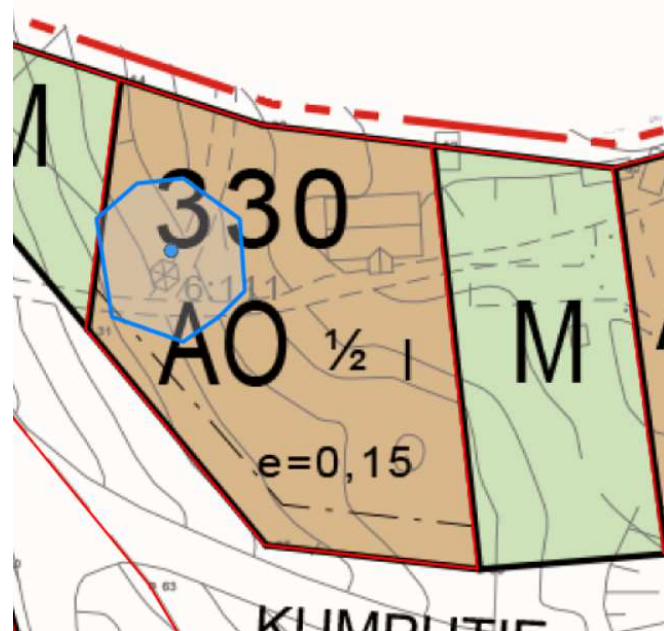


12

#### 4.5.5 Muinaismuisto

Museoviraston rekisterin mukaan korttelissa 330 on kiinteä muinaisjäännös; Kivi-varhaismetallikautinen asuinpaikka, joka on löydetty 1989. Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on vahvistettu v. 1992, löydöstä ei ole huomioitu.

Alue sijaitsee asutulla piha-alueella ja paikan välittömässä läheisyydessä on mm. piharakennus.

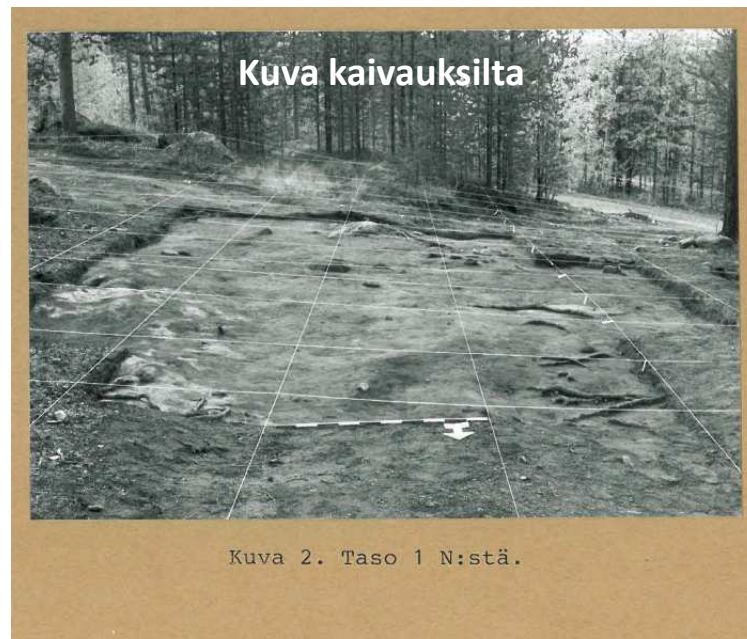


#### Museoviraston laatima kuvaus:

Kohde sijaitsee Törmäsessä, missä Kerttuoja laskee idästä Ivalojoen uomaan. Ojan ylittävstä sillasta noin 160 m koilliseen, Ivalojoen vanhan korkean rantatörmän päällä on tiemaassa, törmän taitteessa ja sorakuopan välissä muinainen asuinpaikka. Kohteeseen on yhdistetty 50 m länteen olevan kirveen (22626) löytöpaikka, jonka kohdalla saattaa myös olla asuinpaikkaa. Löytökohdasta kaakkoon on Kerttuojan kivi- tai pronssikautinen asuinpaikka (kohde 357).

#### KAVALUONNOSVAIHEEN RATKAISU:

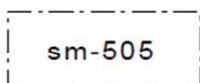
Koska on epäselvää, onko muinaisjäännöksestä jäljellä enää mitään, kaavaluonnokseen ei ole merkitty aluetta suojelumerkinnällä. Asia selvitetään ennen kaavaehdotuksen nähtäville laittoa.



#### KORJATTU RATKAISU:

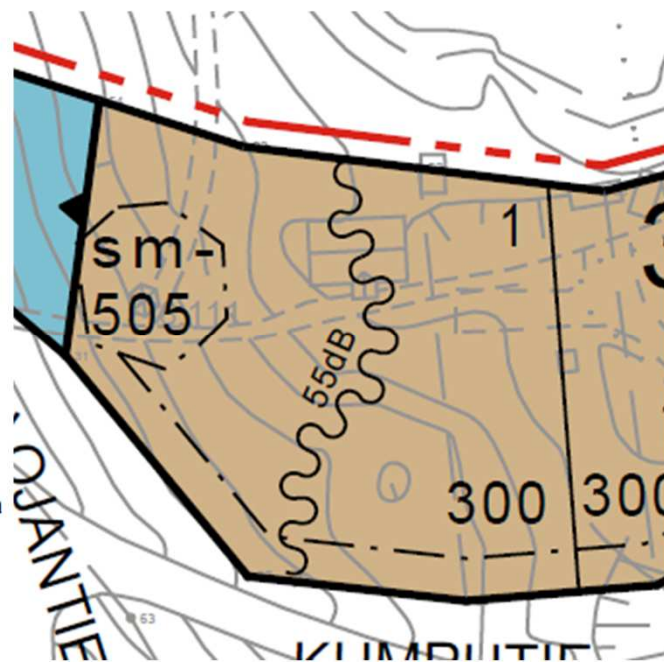
Saamelaismuseum Siidalta saadun lausunnon mukaan suurin osa kohteesta on yhä jäljellä.

Lisätään muinaismuistokohde kaavakartalle sekä sitä koskeva kaavamääräys:



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös/muinaismuistokohde.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.



## 4.5.6 Melu

Lapin Ely-keskukselta kaavaluonnoksesta saapuneen lausunnon mukaan liikennemelu tulisi selvittää ja melualueen rajat tulisi merkitä kaavaan, jotta meluntorjuntaa koskeva määräys voitaisiin kohdentaa ja huomioida myös rakennuslupamenettelyssä.

### RATKAISU:

Meluselvitys tilattiin Sitowise Oy:ltä ja se valmistui 17.11.2025.

Selvityksessä tarkasteltiin laskennallisesti kaava-alueen liikennemelun aiheuttamia keskiäänitasoja nykytilanteessa v. 2025 ja ennustetilanteessa v. 2040. Laskentojen perusteella on tarkasteltu kaava-alueeseen kohdistuvia melutasoja. Tarkastelu on tehty noin 500 metrin etäisyydelle tien molemmin puolin.

### Ennustetilanne 2040

#### Päiväaika 07-22

Keskiäänitaso  $L_{Aeq}$

|           |           |
|-----------|-----------|
| $\leq 45$ | $\leq 45$ |
| $45 <$    | $\leq 50$ |
| $50 <$    | $\leq 55$ |
| $55 <$    | $\leq 60$ |
| $60 <$    | $\leq 65$ |
| $65 <$    | $\leq 70$ |
| $70 <$    | $\leq 75$ |
| $75 <$    |           |

#### Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992):

A-painotettu keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  enintään

| Ohjearvot ulkona                                                   | Päivällä<br>klo 7-22 | Yöllä<br>klo 22-7          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <u>Asumiseen käytettävät alueet</u>                                | 55 dB                | 50 dB (uudet alueet 45 dB) |
| Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä | 55 dB                | 50 dB (uudet alueet 45 dB) |
| Hoitolaitoksia palvelevat alueet                                   | 55 dB                | 50 dB (uudet alueet 45 dB) |
| Oppilaitoksia palvelevat alueet                                    | 55 dB                | -                          |
| <u>Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet</u>         | 45 dB                | 40 dB                      |
| Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet     | 45 dB                | 40 dB                      |
| Ohjearvot sisällä                                                  | Päivällä             | Yöllä                      |
| <u>Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet</u>                         | 35 dB                | 30 dB                      |
| Opetus- ja kokoontumistilat                                        | 35 dB                | -                          |
| Liike- ja toimistuhuoneistot                                       | 45 dB                | -                          |

Meluselvityskartan mukaan tontti 330 / 1 on osaksi melualueella, joten tontin kohdalle merkitään melualueen raja mukaillen meluselvityskartan alle 55 dB rajaa, joka on valtioneuvoston periaatepäätöksen mukainen ohjearvo ulkotilojen keskiäänitasoille asumiseen käytettävillä alueilla ja taajamien virkistysalueilla ja niiden välittömässä läheisyydessä.

 55dB Liikennemelualue

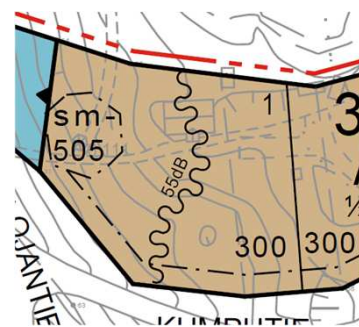
Matkailua palveleva tontti 332 / 4 on kokonaisuudessaan yli 45 dB:n vaikutusalueella. Melua koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan koskemaan ainoastaan kyseistä tonttia:

### MELU:

Seuraava määräys koskee tonttia 332/4:

Majoitusrakennuksissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisä- ja ulkomelutason ohjearvot.

Melutaso majoitusrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA ( $L_{Aeq}$ ) eikä yöohjearvoa 30 dBA ( $L_{Aeq}$ ). Majoitusrakennusten ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää Vpn 993/1992 mukaista päiväajan ( $L_{Aeq}$  7-22) keskiäänitasoa 45 dBA.



## 4.6 Mielenpitoet ja niiden huomioiminen

### 4.6.1 Yleistä kaavoitukseen osallistumisesta ja vuorovaikutusmenettelyistä

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 mielenpiteensä asiasta.

#### Maanomistajat

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan maanomistajia, kaava-alueen rajanaapureita sekä tiedossa olevia tontinvuokralaisia kirjeitse tai sähköisesti.

#### Viranomaiset ja yhteisöt

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta tiedotetaan viranomaisia ja yhteisöjä kirjeitse tai sähköisesti.

Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen tullessa nähtäville viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelut.

### 4.6.2 Osalliset ja heiltä saadut lausunnot ja mielenpiteet kaavoituksen eri vaiheissa

| Lausuntopyyntötaho            | Kaava vireille ja OAS<br>nähtäville 2.4.2025 | Kaavaluonnos<br>nähtäville | Kaavaehdotus<br>nähtäville |
|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Lapin Ely-keskus              |                                              | X                          |                            |
| Ympäristönsuojeluviranomainen |                                              |                            |                            |
| Terveydensuojeluviranomainen  |                                              | X                          |                            |
| Rakennustarkastus             |                                              |                            |                            |
| Saamelaismuseum Siida         |                                              | X                          |                            |
| Tunturiverkko Oy              |                                              |                            |                            |
| Inarin Lapin Vesi Oy          |                                              | X                          |                            |
| Inarin Luonnonystävät ry      |                                              |                            |                            |
| Paliskuntain yhdistys         |                                              | X                          |                            |
| Ivalon paliskunta             |                                              |                            |                            |

|               | Kaava vireille ja OAS<br>nähtäville 2.4.2025 | Kaavaluonnos<br>nähtäville | Kaavaehdotus<br>nähtäville |
|---------------|----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Maanomistajat |                                              |                            |                            |

## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,2 ha.

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| AO:       | n. 1,2 ha | 5 tonttia |
| RM:       | n. 1,2 ha | 1 tontti  |
| VL:       | n. 0,7 ha |           |
| EV        | n. 0,1 ha |           |
| Katualue: | n. 1,0 ha |           |

#### Mitoitus tonteittain:

| Kortteli/tontti               | Nykyinen kaavan-<br>mukainen pinta-ala<br>m <sup>2</sup> | Kaavaluonnoksen<br>mukainen pinta-ala<br>m <sup>2</sup> | Pinta-alamuutos<br>m <sup>2</sup> | Rakennusoikeus-<br>muutos k-m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| AO 330/1                      | 2009                                                     | 2726                                                    | +717                              | -1                                         |
| AO 330/2                      | 1917                                                     | 2297                                                    | +380                              | +12                                        |
| AO 332/1                      | 1726                                                     | 1726                                                    | 0                                 | +1                                         |
| AO 332/2                      | 2398                                                     | 2266                                                    | -132                              | 0                                          |
| AO 332/3                      | 2802                                                     | 2711                                                    | -91                               | 0                                          |
| RM 332/4<br>(ent. AO 332/4-6) | 12030                                                    | 12030                                                   | 0                                 | -5                                         |
| Katu                          | 9904                                                     | 10087                                                   | +183                              | 0                                          |
| E                             | 141                                                      | 0                                                       | -141                              | 0                                          |
| EV                            | 0                                                        | 1380                                                    | +1380                             | 0                                          |
| VL                            | 7186                                                     | 7186                                                    | 0                                 | 0                                          |
| M                             | 1892                                                     | 0                                                       | -1892                             | 0                                          |
| Kaavoittamaton<br>alue        | 404                                                      | 0                                                       | -404                              | 0                                          |
| <b>YHTEENSÄ:</b>              | <b>42409 m<sup>2</sup></b>                               | <b>42409 m<sup>2</sup></b>                              | <b>0</b>                          | <b>+7</b>                                  |

#### Mitoitus tiloittain on liitteenä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### **Vaikutukset rakennusoikeuksissa:**

Ei suurta vaikutusta -> Alueen rakennusoikeuden määrä nousee ainoastaan 7 k-m<sup>2</sup>.

### **Vaikutukset luontoon ja ympäristöön:**

Ei vaikutusta -> Alueen viheralueella muutetaan ainoastaan käyttötarkoituksmerkintä.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:**

Majoitustoiminnan laajeneminen viereiseltä leirintäalueelta lähemmäs asuinaluetta voi vaikuttaa rakennettuun ympäristöön merkittävästi.

### **Vaikutukset kulttuuriympäristöön:**

Ei suuria vaikutuksia; Alueella ole Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen kohteita. Yksi muinaismuisto alueella on.

### **Vaikutukset ihmisiin ja elinoloihin:**

Majoitustoiminnan laajeneminen viereiseltä leirintäalueelta lähemmäs asuinaluetta voi vaikuttaa jossain määrin ihmisten elinoloihin.

### **Vaikutukset liikenteeseen:**

Majoitustoiminnan laajeneminen viereiseltä leirintäalueelta lähemmäs asuinaluetta voi lisätä jonkin verran Kerttuojantien liikennettä.

### **Vaikutukset kunnallistekniikkaan:**

Ei vaikutusta; kunnallistekniikka on jo alueella.

### **Vaikutukset poronhoitoon:**

Ei vaikutusta.

### **Vaikutukset pohjavesiin:**

Ei vaikutusta.

### **Vaikutukset tulvaan:**

Ei vaikutusta.

### **Vaikutukset hulevesiin:**

Asemakaavamääräyksissä edellytetään uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin sisältyvän hulevesien käsittelysuunnitelma.

### **Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:**

Asemakaava voi pieneltä osaltaan edistää tätä seuraavaa tavoitetta:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle tukeutuen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

## Asemakaavan suhde yleiskaavaan:

Alue on merkitty yleiskaavaan AP-merkinnällä.

AP

*Pientalovaltainen asuntoalue AP (ruskealla reunustetut alueet ovat mahdollisia laajentumisalueita)*

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten 1-2 -asuntoisille erillispientaloille, kytketyille pientaloille ja rivitaloille. Rakentamisen suurin sallittu kerroskorkeus on II. Alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Asemakaavoittamattomilla alueilla tulee rakennuspaikan olla vähintään 2000 m<sup>2</sup> suuruinen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Sijainti helppojen kulkuyhteyksien varrella sekä se, että vieressä sijaitsee jo matkailuyritys (leirintäalue), puoltaa ajatusta, että kaavaluonnoksessa kolme asuintonttia muutettaisiin matkailua palveleviksi tonteiksi. Osaa tonteilla olevista rakennuksista käytetään jo tällä hetkellä matkailupalveluihin.

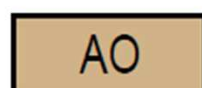
Muilta osin asemakaavaluonnos toteuttaa yleiskaavaa.



13



## 5.4 Kaavamerkinnot- ja määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.  
Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia.



Lähivirkistysalue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

330

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

KUMPURINNE

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

250

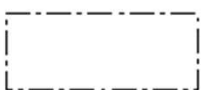
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

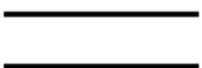
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$\frac{1}{2}$  k I

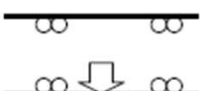
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



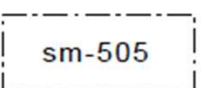
Katu.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Liikennemelualue.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös/muinaismuistokohde.  
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

# KAAVAMÄÄRÄYKSET

## RAKENNUSTEN PERUSTAMINEN:

Rakennusten perustuksia ei saa pengertää yli 70 cm luonnollista maanpintaa korkeammalle. Leikkaukset ja pengerrykset tulee toteuttaa joko tukimuureilla tai maisemoida ympäröivään kasvillisuuteen sopivaksi.

Maaperän rakennettavuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

## RAKENNUSTEN ULKONÄKÖ:

### Julkisivut:

Rakennusten väreinä tulee käyttää punaisen ja ruskean eri sävyjä.

### Katot:

Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Kattomateriaalin sävyn tulee olla tumma ja kiiltoasteeltaan himmeä.

## RAKENNUSTEN YMPÄRISTÖ:

Tarpeetonta maanpinnan rikkomista ja puiden kaatamista tulee välttää.

Rakennusaikana vaurioituneet alueet on maisemoitava.

## AUTOPAIKAT:

Autopaikkoja on rakennettava RM-kortteleihin vähintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> ja vähintään 1 ap / huoneisto. Suuria avoimia pysäköintialueita ei sallita. Autopaikat tulee sijoittaa useampiin pienempiin alueisiin jaettuna.

## VALAISTUS:

Alueelle rakennettavan valaistuksen on sovellettava alueen luonteeseen. Valaistus tulee toteuttaa siten, ettei valaistus häiritse kaukomaisemassa. Valaistuksen tulee olla hillittyä.

## MAALÄMPÖPUTKISTOT JA -KAIVOT:

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.

## MELU:

Seuraava määräys koskee tonttia 332/4:

Majoitusrakennuksissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisä- ja ulkomelutason ohjearvot.

Melutaso majoitusrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA (LAeq) eikä yöohjearvoa 30 dBA (LAeq). Majoitusrakennusten ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää Vpn 993/1992 mukaista päiväajan (LAeq 7-22) keskiäänitasoa 45 dBA.

## VALUMAVEDET:

Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

## 5.5 Nimistö

Kaavaehdotuksessa on yksi uusi kadun nimi: Kumpurinne.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Katualueille ei ole tarpeen tehdä muutoksia, ne on jo rakennettu.

Tekninen lautakunta 11.09.2024 § 77  
293/10.02.03/2024

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kaavoitusinsinööri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|               | <p>Ivalon asemakaavan korttelien 330 ja 331 maanomistaja on tehnyt kunnalle kaavamuutosesityksen, jossa esitetään korttelien välistä maa- ja metsätalousaluetta muutettavaksi tonttimaaksi. Muutoksen hakijalla on tavoitteena rakentaa alueelle autotallirakennus. Esitys ohessa.</p> <p>Noin 1000 m<sup>2</sup> kokoinen M-alue sijoittuu kahden erillispientalotontin AO väliin ja on kunnan omistuksessa. Alueen asemakaava on vuodelta 1992. Korttelit eivät ole kuitenkaan toteutuneet täysin asemakaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksella saadaan alueen asemakaava ajantasaistettua ja kunta voisi luovuttaa korttelien välisen alueen hinnaston mukaisesti tonttimaana.</p> |
| Esittelijä    | Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Päätösehdotus | Tekninen lautakunta päättää käynnistää Ivalon asemakaavan muutoksen korttelien 330 ja 331 alueella.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Päätös        | Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|

#### **Ivalon asemakaavan muutos; Kerttuojantie / kaavoituksen käynnistäminen**

Tekninen lautakunta 05.02.2025 § 7  
525/10.02.03/2024

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kaavoitusinsinööri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|               | <p>Maanomistaja on tehnyt esityksen Ivalon asemakaavan muutoksesta tonteille 4,5 ja 6 korttelissa 332 Kerttuojantien varressa. Kaavamuutoshakemus ja kartta ohessa.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat asuinpientalotontteja (AO) tehokkuusluvulla e=0,15, rakennusoikeutta on yhteensä noin 1800 k-m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaan maanomistajan tavoitteena olisi käyttää tontteja matkailua palvelevaan majoitustoimintaan. Hakemuksessa ei esitetä tarvetta rakennusoikeuden lisäämiselle.</p> <p>Tontit sijaitsevat Kerttuojantien varressa Ivalo River Campingin leirintäalueen välittömässä läheisyydessä ja sijainniltaan soveltuvat matkailua palvelevaan majoitustoimintaan. Kaavamuutoksella monipuolistetaan alueen tonttirakennetta ja vahvistetaan elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.</p> <p>Maanomistaja on sitoutunut maksamaan kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset.</p> |
| Esittelijä    | Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Päätösehdotus | Tekninen lautakunta päättää käynnistää Ivalon asemakaavan muutoksen Kerttuojantiellä korttelissa 332 tonteilla 4,5 ja 6 matkailua palvelevaan majoitustoimintaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Päätös        | Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Asemakaavan seurantalomake  
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                                   |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | Inari                                             | Täyttämispvm                         | 14.10.2025 |
| Kaavan nimi                         | Ivalon asemakaavan muutos ja laajennus; Kerttuoja |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                                   | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                                                   | Vireilletulosta ilm. pvm             | 9.10.2024  |
| Pysyvä kaavatunnus                  |                                                   | Kunnan kaavatunnus                   |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 4,2409                                            | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 0,0404     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                                   | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 4,2005     |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä      | 4,2409         | 100,00        | 3440             | 0,08          | 0,0404                  | 7                         |
| A yhteensä    | 1,1726         | 27,6          | 1640             | 0,14          | 0,0874                  | 12                        |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| Y yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| K yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| T yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| V yhteensä    | 0,7186         | 16,9          | 0                | 0,00          | 0,0000                  | 0                         |
| R yhteensä    | 1,2030         | 28,4          | 1800             | 0,15          | 0,0000                  | -5                        |
| L yhteensä    | 1,0087         | 23,8          | 0                | 0,00          | 0,0183                  | 0                         |
| E yhteensä    | 0,1380         | 3,3           | 0                | 0,00          | 0,1239                  | 0                         |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| M yhteensä    | 0,0000         | 0,0           | 0                |               | -0,1892                 | 0                         |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                | 0,0000                  | 0                         |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |          |
|------------------|-----------------------|--------|--------------------------------|----------|
|                  | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm ±]                        | [k-m² ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0      | 0                              | 0        |

Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä      | 4,2409         | 100,00        | 3440             | 0,08          | 0,0404                  | 7                         |
| A yhteensä    | 1,1726         | 27,6          | 1640             | 0,14          | 0,0874                  | 12                        |
| AO            | 1,1726         | 100,0         | 1640             | 0,14          | 0,0874                  | 12                        |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| Y yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| K yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| T yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| V yhteensä    | 0,7186         | 16,9          | 0                | 0,00          | 0,0000                  | 0                         |
| VL            | 0,7186         | 100,0         | 0                | 0,00          | 0,0000                  | 0                         |
| R yhteensä    | 1,2030         | 28,4          | 1800             | 0,15          | 0,0000                  | -5                        |
| RM            | 1,2030         | 100,0         | 1800             | 0,15          | 0,0000                  | -5                        |
| L yhteensä    | 1,0087         | 23,8          | 0                | 0,00          | 0,0183                  | 0                         |
| Kadut         | 1,0087         | 100,0         | 0                | 0,00          | 0,0183                  | 0                         |
| E yhteensä    | 0,1380         | 3,3           | 0                | 0,00          | 0,1239                  | 0                         |
| E             | 0,0000         | 0,0           | 0                |               | -0,0141                 | 0                         |
| EV            | 0,1380         | 100,0         | 0                | 0,00          | 0,1380                  | 0                         |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| M yhteensä    | 0,0000         | 0,0           | 0                |               | -0,1892                 | 0                         |
| M             | 0,0000         | 0,0           | 0                |               | -0,1892                 | 0                         |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |

| Pinta-ala- ja rakennusoikeusmuutokset tiloittain |                |                        |                 |                     |                            |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------|---------------------|----------------------------|
| Tila                                             | Kaavamerkintä  | Nykyinen asemakaava m² | Kaavaluonnos m² | Pinta-ala-muutos m² | Rakennusoikeus muutos k-m² |
| 148-409-4-40                                     | AO             | 4215                   | <b>3992</b>     | -223                | -12                        |
|                                                  | Katualue       | 2763                   | <b>2986</b>     | 223                 | 0                          |
| 148-409-6-64                                     | AO             | 588                    | 0               | -588                | -88                        |
|                                                  | RM-9           | 0                      | <b>588</b>      | 588                 | 88                         |
| 148-409-4-66                                     | AO             | 425                    | 0               | -425                | -64                        |
|                                                  | Katualue       | 672                    | <b>672</b>      | 0                   | 0                          |
|                                                  | RM-9           | 0                      | <b>425</b>      | 425                 | 64                         |
| 148-409-6-30                                     | AO             | 3061                   | 0               | -3061               | -459                       |
|                                                  | RM-9           | 0                      | <b>3061</b>     | 3061                | 457                        |
| 148-409-6-48                                     | AO             | 2759                   | 0               | -2759               | -414                       |
|                                                  | RM-9           | 0                      | <b>2759</b>     | 2759                | 413                        |
| 148-409-6-58                                     | VL             | 1907                   | <b>1907</b>     | 0                   | 0                          |
| 148-409-6-61                                     | AO             | 5197                   | 0               | -5197               | -780                       |
|                                                  | RM-9           | 0                      | <b>5197</b>     | 5197                | 778                        |
| 148-409-6-75                                     | AO             | 0                      | 1096            | 1096                | 130                        |
|                                                  | M              | 1603                   | 0               | -1603               | 0                          |
|                                                  | Katualue       | 5473                   | <b>5553</b>     | 80                  | 0                          |
|                                                  | VL             | 5279                   | <b>5279</b>     | 0                   | 0                          |
|                                                  | E              | 141                    | 0               | -141                | 0                          |
|                                                  | EV             | 0                      | <b>568</b>      | 568                 | 0                          |
| 148-409-6-86                                     | AO             | 2711                   | <b>2711</b>     | 0                   | 13                         |
| 148-409-6-111                                    | AO             | 3926                   | <b>3926</b>     | 0                   | -120                       |
| 148-895-2-2                                      | M              | 288                    | 0               | -288                | 0                          |
|                                                  | EV             | 0                      | <b>812</b>      | 812                 | 0                          |
|                                                  | Katualue       | 999                    | <b>877</b>      | -122                | 0                          |
|                                                  | Kaava-al. ulk. | 402                    | 0               | -402                | 0                          |
| <b>YHT:</b>                                      |                | <b>42409 m²</b>        | <b>42409 m²</b> | <b>0 m²</b>         | <b>+7 k-m²</b>             |

Liite  
1.1

Nykytilanne 2025  
Päiväaika 07-22

Calculation in 2 m above ground

Created: 9.10.2025  
Processed with SoundPLAN 8.2

Signs and symbols

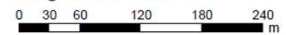
- Asuinrakennus
- Tie
- Talousrakennus
- Julkisen rakennus
- Lomarakennus
- Teollisuusrak.
- Vesistö

Keskiaänitaso  $L_{Aeq}$

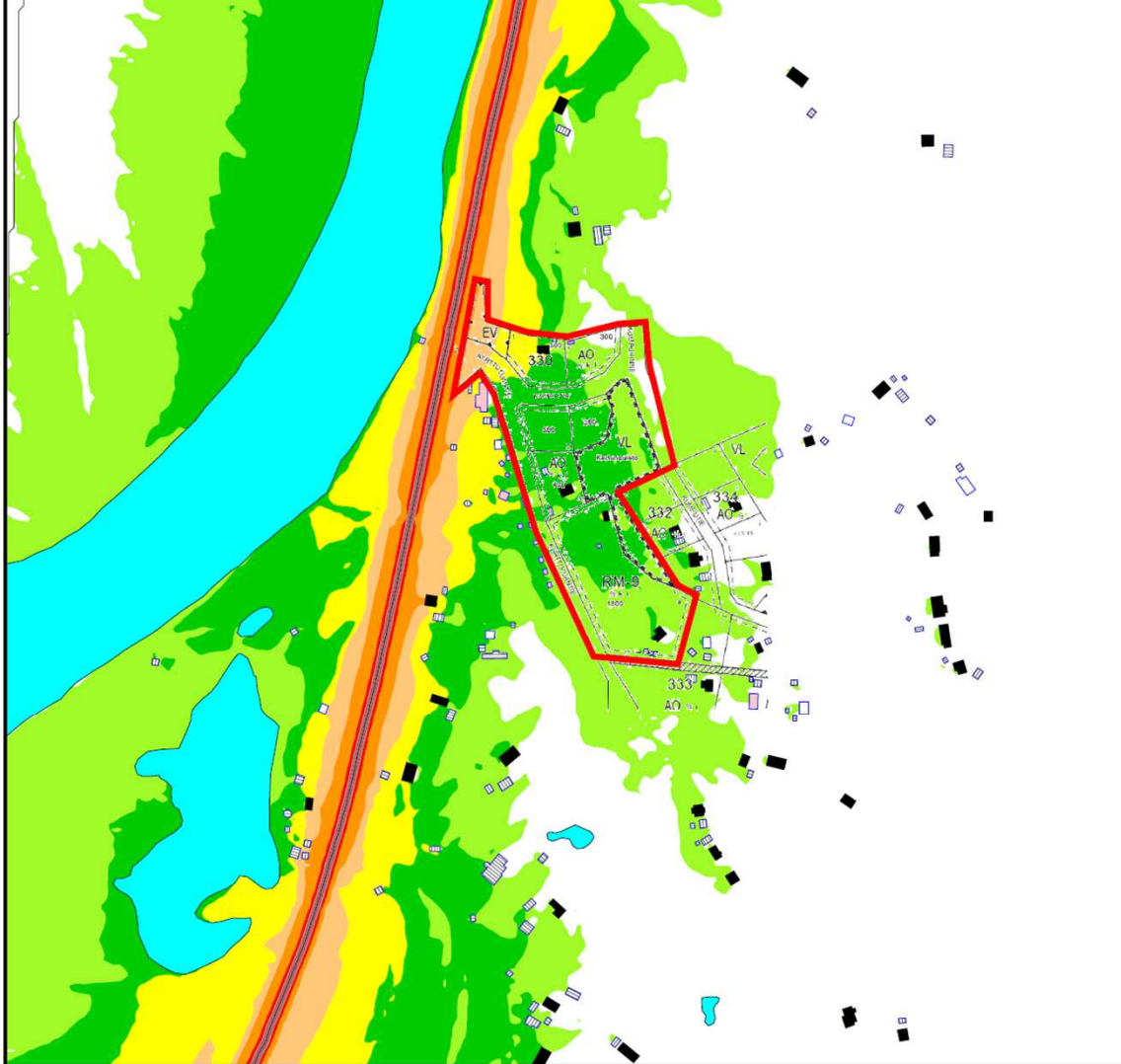
|                |
|----------------|
| $\leq 45$      |
| $45 < \leq 50$ |
| $50 < \leq 55$ |
| $55 < \leq 60$ |
| $60 < \leq 65$ |
| $65 < \leq 70$ |
| $70 < \leq 75$ |
| $75 <$         |



Length scale 1:4000



SITOWISE



Inari  
Ivalon asemakaavan muutos ja laajennus;  
Kerttuoja

Liite  
1.2

Nykytilanne 2025  
Yöaika 22-07

Calculation in 2 m above ground

Created: 9.10.2025  
Processed with SoundPLAN 8.2

Signs and symbols

- Asuinrakennus
- Tie
- Talousrakennus
- Julkisen rakennus
- Lomarakennus
- Teollisuusrak.
- Vesistö

Keskiaänitaso  $L_{Aeq}$

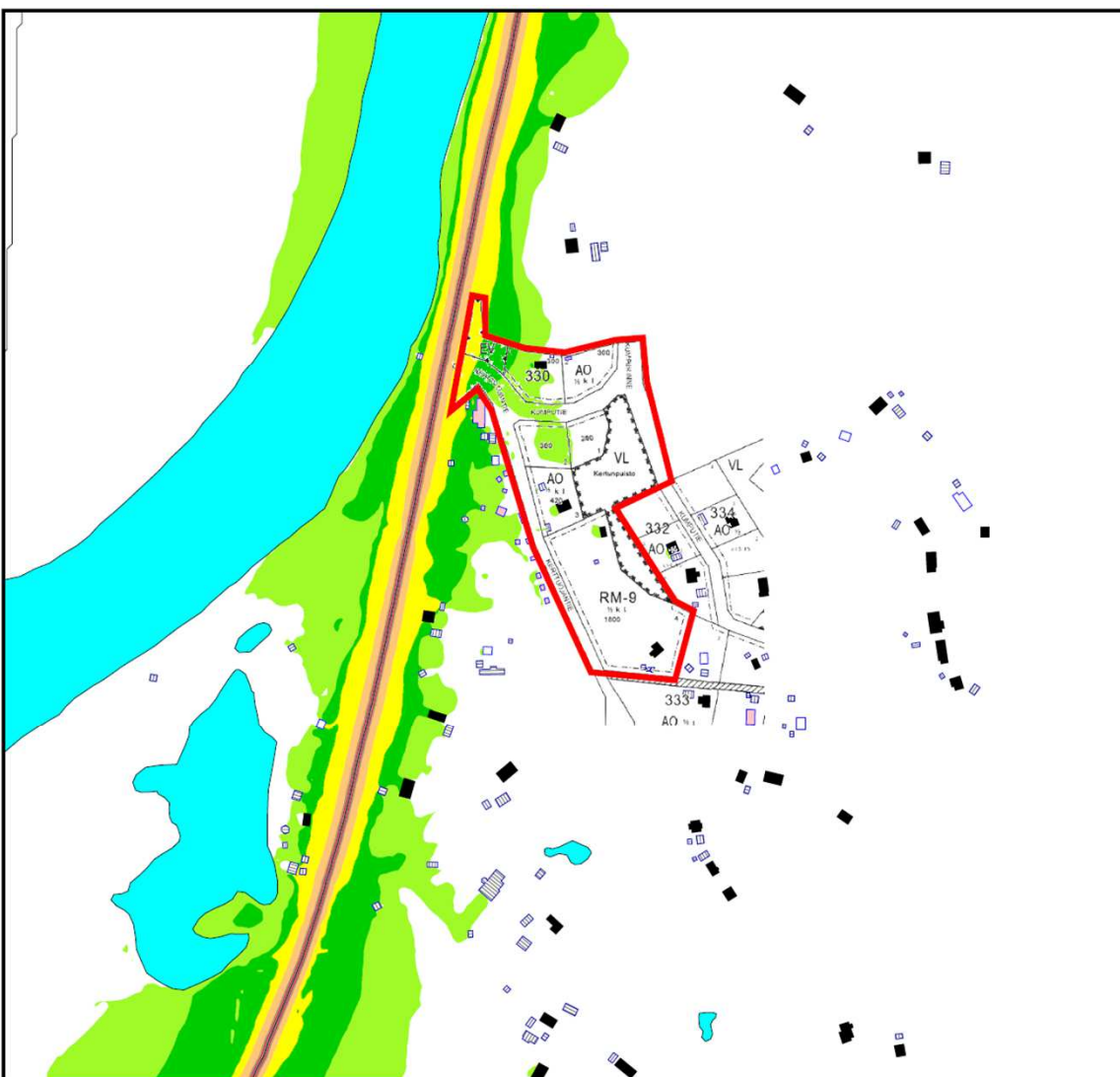
|                |
|----------------|
| $\leq 45$      |
| $45 < \leq 50$ |
| $50 < \leq 55$ |
| $55 < \leq 60$ |
| $60 < \leq 65$ |
| $65 < \leq 70$ |
| $70 < \leq 75$ |
| $75 <$         |

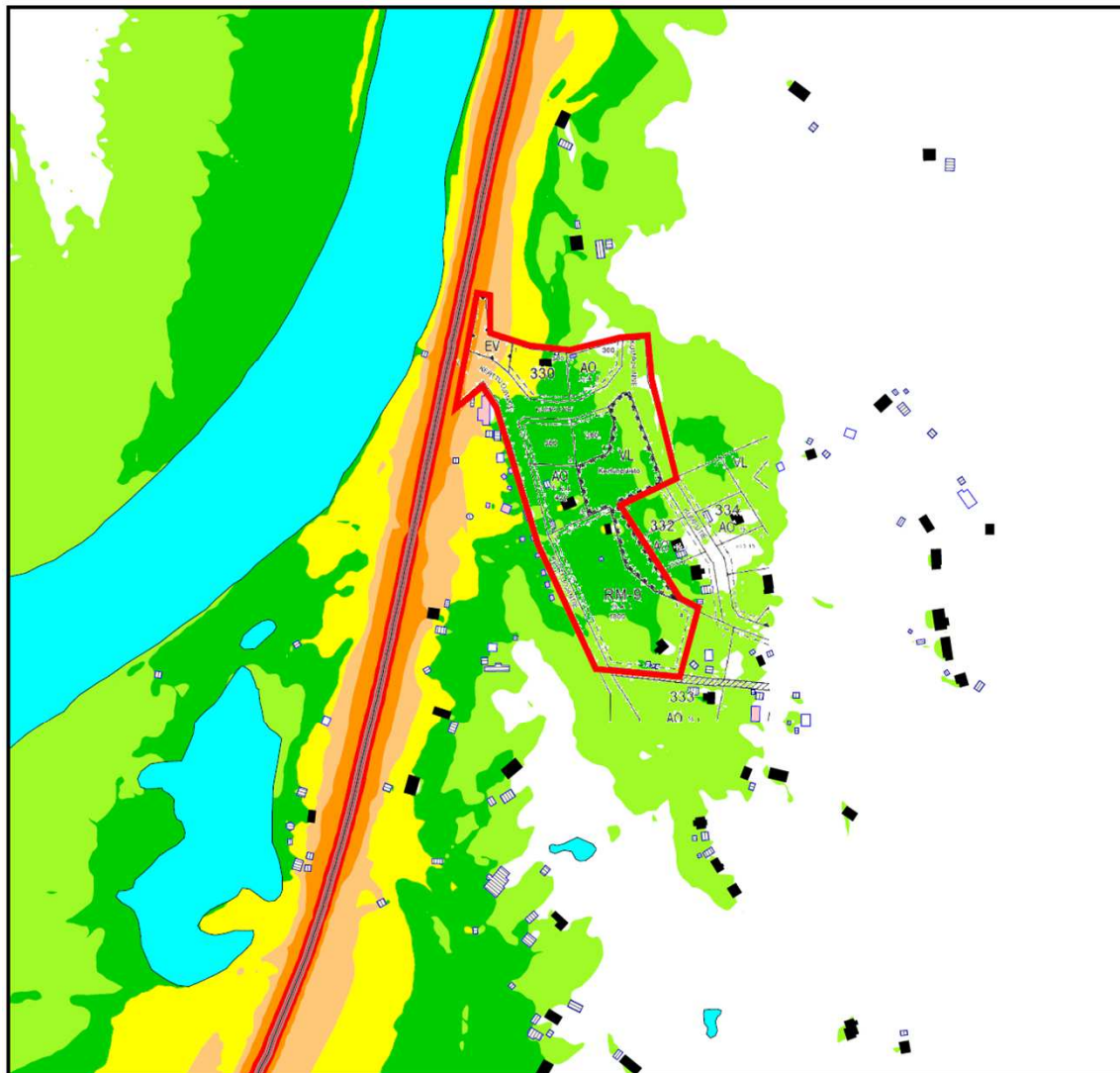


Length scale 1:4000



SITOWISE





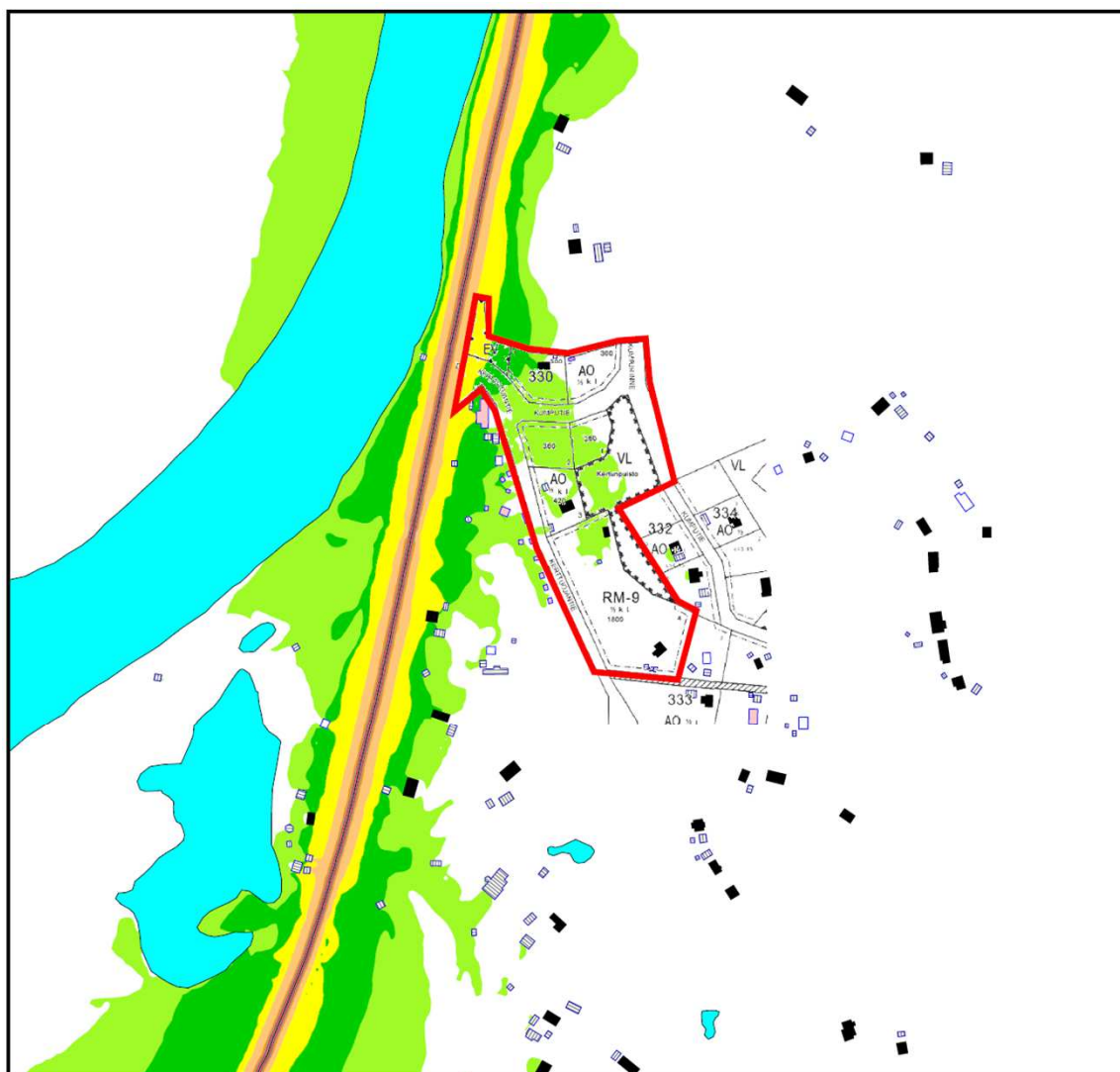
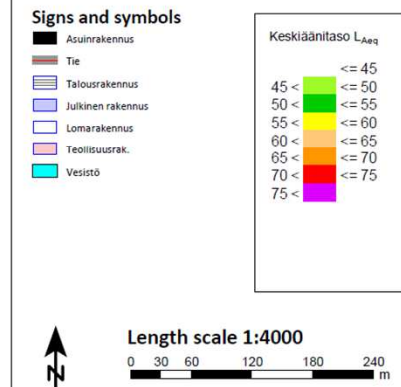
Inari  
Ivalon asemakaavan muutos ja laajennus;  
Kerttuojä

## Liite 2.1

Ennustetilanne 2040  
Päiväaika 07-22

Calculation in 2 m above ground

Created: 9.10.2025  
Processed with SoundPLAN 8.2



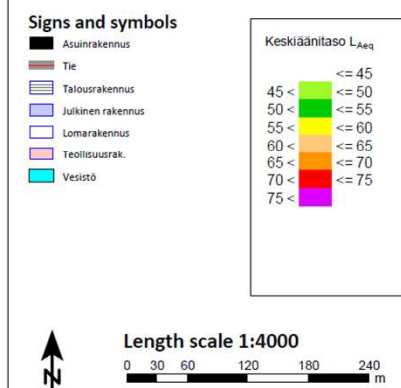
Inari  
Ivalon asemakaavan muutos ja laajennus;  
Kerttuojä

## Liite 2.2

Ennustetilanne 2040  
yöaika 22-07

Calculation in 2 m above ground

Created: 23.9.2024  
Processed with SoundPLAN 8.2



**Lapin ELY-keskus 29.7.2025****Liikenne:**

Asemakaavamuutosalue rajoittuu valtatie 4:ään. Valtatien keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on vuonna 2024 ollut 3124 ajoneuvoa/vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 12%. Kaavamuutosalueen kohdalla nopeusrajoitus on 80 km/h. Liikennemelun vaikutusalueen määrittämiseksi ja arvioimiseksi tulee tehdä meluselvitys, jotta asemakaavassa voidaan antaa ja kohdentaa tarvittavat määräykset meluntorjuntaa varten.

Asetus 796/2017 rakennusten ääniympäristöstä korvaa aiemmin rakennusmääräyskokoelmaan sisältyneet määräykset rakennuksen äänieristävyydestä ym. Asetuksessa määrätään ulkovaipan äänieristävyydeksi vähintään 30 dB. Asemakaavaan tulee merkitä melualue ja antaa tarvittavat kohdekohtaiset määräykset vain, jos meluntorjunta vaatii joltain julkisivulta yli 30 dB äänitasoeroa.

**Kiinteä muinaisjäännös:**

Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu, että korttelissa 330 on Museoviraston rekisterin mukaan kiinteä muinaisjäännös, jota ei ole otettu huomioon voimassa olevassa asemakaavassa. Myöskään kaavamuutosluonnokseen muinaisjäännöstä ei ole merkitty. Saamelaismuseum Siidalta tulee pyytää lausunto, muinaisjäännöksen olemassaolo tulee selvittää ja sen suojelutarve ratkaista asemakaavassa. Tarpeen mukaan korttelit ja rakennusalat tulee muuttaa niin, että kiinteän muinaisjäännöksen säilyminen turvataan.

**Vastine:**

Tilataan meluselvitys.

Merkitään tarvittaessa melualue kaavaan ja annetaan tarvittavat määräykset.

Saamelaismuseum Siidalta on pyydetty lausunto koskien tätä kaavamuutosta. Kaavaehdotuksessa huomioidaan saatu lausunto.

**Saamelaismuseum Siida 5.9.2025**

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tunnistettua rakennusperintöä eikä maisema-aluetta.

Muodostettavalle matkailurakennusten korttelialueelle on esitetty yksi suuri tontti. Jatkosuunnittelussa voisi harkita kaavaan tarkentamista rakentamisen ohjauksen osalta niin, että kaava-alueen rakennuskannan mittakaava säilyisi pientalojen tapaisena.

**Kiinteä muinaisjäännös:**

AO-korttelin 330 länsiosassa on kiinteä muinaisjäännös *Sylvenvaara, kivi ja pronssikautinen asuinpaikka*. Paikalla on suoritettu kaivaustutkimus vuonna 1989 kohteen uhanalaisimmalla osalla, jolloin siitä on tutkittu noin viidesosa. Suurin osa kohteesta on siis yhä jäljellä. Kohde tulee lisätä karttaan ja myös muinaisjäännöstä koskeva kaavamääräys. Myös korttelin rakennusala tulee rajata niin, ettei se ulotu muinaisjäännösalueelle.

Merkitään tiedoksi.

Lisätään kohde kaavakartalle sekä sitä koskeva kaavamääräys.

Rajataan rakennusala siten, että kohde jää alueen ulkopuolelle.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inarin Lapin Vesi Oy 17.7.2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Vastine:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ei lausuttavaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Terveydensuojeluviranomainen 1.9.2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Paliskuntain yhdistys 27.8.2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Täydennetään kaavaselostusta lisäämällä paliskuntien perustiedot.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Poroelinkeinosta tulisi kuvata asemakaavan valmisteluaineistossa/kaavaselostuksessa seuraavia perusasioita:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Asianosaisen paliskunnan tiedot.</li><li>- Kuvaus poronhoidon toiminnan luonteesta suunnittelu- ja kaavan vaikutusalueella.</li><li>- Poronhoidon perusinfrastruktuurin kuvaus suunnittelu- ja kaavan vaikutusalueella.</li><li>- Alueen sijoittuminen suhteessa porojen laiduntamiseen.</li><li>- Alueen merkitys paliskunnan toiminnan kannalta:<br/>Miten suuri osa paliskunnan poroista laiduntaa/käsitellään alueella?<br/>Miten suurta osaa poronomistajista hanke koskee suoraan?<br/>Jos alueelle sijoittuu poronhoidon rakenteita, mikä on niiden merkitys paliskunnan poronhoidon kannalta?</li></ul> <p>Lisäksi kaavan valmisteluaineistoista/kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, miten on arvioitu PHL 53§:n mukaisen neuvottelun tarve, neuvottelun suunniteltu tai toteutunut ajankohta.</p> <p>Poronhoidon keskeisillä laidunalueilla ja muilla toiminta-alueilla on kyettävä turvaamaan rauhallisuus ja yhtenäisyys sekä poronhoidon toiminnalliset edellytykset. Kaavassa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet ja rakenteet.</p> <p>Kaavoituksella on erilaisia keinoja ottaa huomioon poronhoidolle tärkeitä asioita aluevarauksin, kaavamerkinnöin ja –määräyksin. Poronhoidon tarpeisiin voidaan esimerkiksi osoittaa alueita, jotka ovat poronhoidolle tärkeitä, kuten laidunalueita ja porojen kulku- ja kuljetusreittejä. Kaavamääräyksellä voidaan lisäksi turvata porojen kulkureitin säilyminen alueen läpi.</p> <p>Kaavan mahdollistamalla rakentamisella tai muulla toiminnalla ei saa pirstoa yhtenäisiä poronlaidunalueita, katkaista porojen kulkureittejä tai kuljetusreittejä.</p> <p>Alueen paliskuntien lausunnot ja kannanotot tulee ottaa huomioon painoarvoltaan merkittävinä kaavan valmistelussa.</p> | <p>Kaavan valmisteluvaiheessa on pyydetty lausuntoja Ivalon paliskunnalta sekä paliskuntain yhdistykseltä. Neuvottelupyynnöjä ei ole saapunut näiltä tahoilta eikä tässä vaiheessa ole nähty PHL 53 §:n mukaista neuvottelua tarpeelliseksi.</p> <p>Täydennetään kaavaselostusta kohdassa ”Kaavan vaikutukset”.</p> <p>Kaavalla ei ole vaikutusta poronhoitoon. Kaava-alue on jo rakennettua aluetta ja se sijaitsee aivan kylän keskustassa.</p> <p>Kaavoitusmenettelyssä kaikki lausunnot ja kannanotot huomioidaan ja kaavaan tehdään tarvittavia muutoksia mahdollisuuksien mukaan.</p> |

## Kuvakohteet

