



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

LUONNOS

15.7.2025

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

Vireilletulo:

9.4.2025

Kaavaluonnos nähtävillä:

Kaavaehdotus nähtävillä:

Kaavaehdotus II nähtävillä:

Tekninen lautakunta:

Kunnanhallitus:

Kaava lainvoimainen:

Kaavan laatija:

Inarin kunta, tekninen osasto

Piiskuntie 2, 99800 IVALO

Semenoff Päivi, kaavasuunnittelija

paivi.semenoff@inari.fi, 0400 738 995

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


INARI
Aanaar Aanar Anár

1.2 Kaava-alueen sijainti

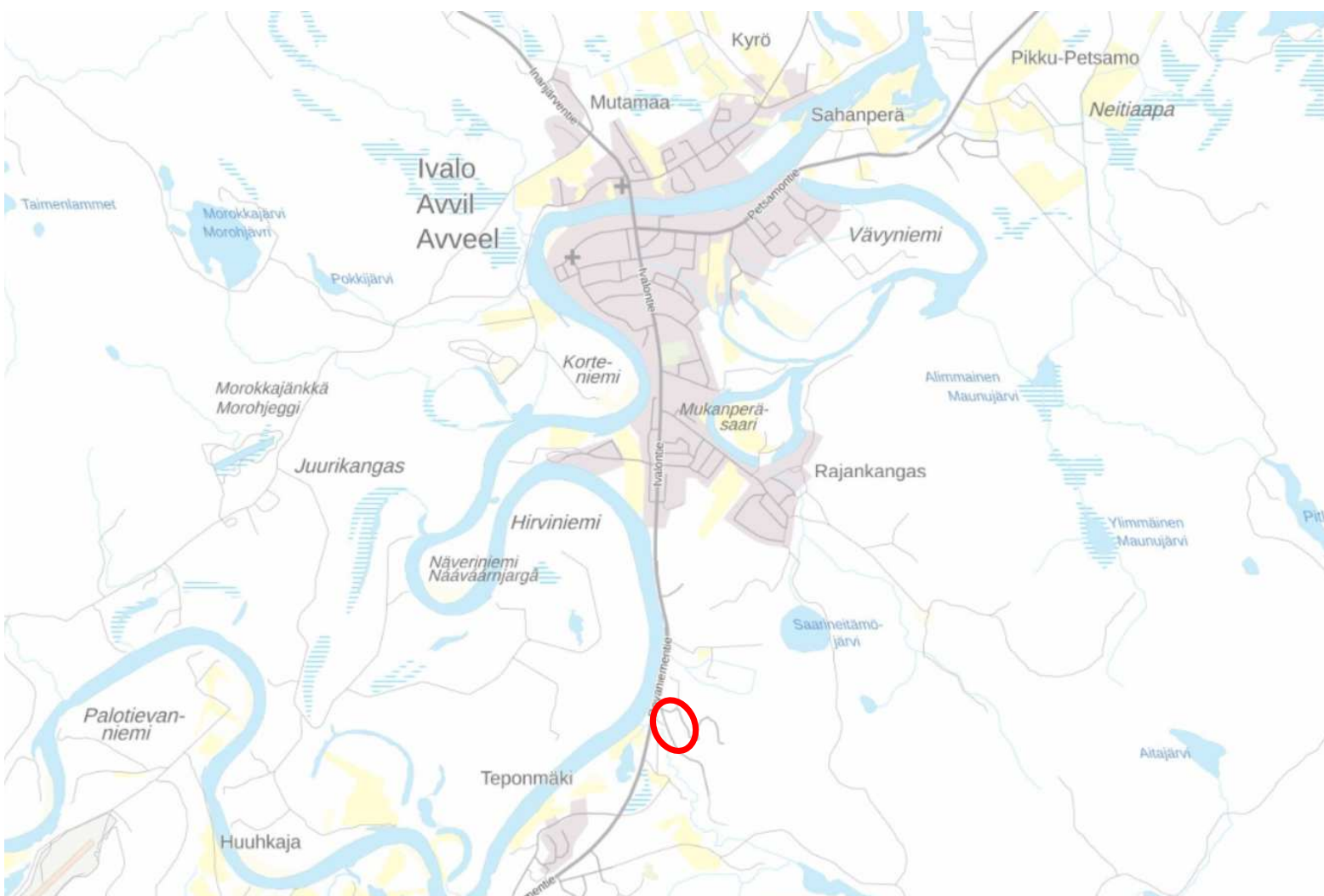
Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustasta noin kaksi kilometriä etelään valtatie 4:n varrella.

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.....	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET...	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ERILLINEN LIITE

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
LISÄTÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA

Liite 3. Kaavanlaatimispäätös

Liite 4. Pinta-alat tiloittain

Liite 5. 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 kaavamuuotos tonteilla 332/4.6.
9.4.2025	Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville siten, että nämä kaksi kaavamuuotosta yhdistettiin.

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 ²	Muinaisjäännösrekisterin mukaiset kohteet	Kyllä
Muutosala	42005 m ²	MAISEMAT	
Laajennusala	404 m ²	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Ei
Rakennusoikeuden määrä	3440 k-m ²	GEOLOGIA	
Asuintontit	5 kpl	Pohjavesialueet	Ei
Teollisuustontit	0 kpl	Valtakunnallisesti arvokkaat geologiset alueet	Ei
Liiketontit	0 kpl	LUONNONRISKIALUEET	
Matkailutontit	1 kpl	Tulva-alueet	Ei
KUNNALLISTEKNIikka		SUOJELLUT ALUEET	
Vesi- ja viemärihuoltoalue	Kyllä	Luonnonsuojeluohjelma-alueet	Ei
Kaukolämpöverkostoalue	Ei	Natura 2000 – SAC-alueet	Ei
Voimajohdot	Kyllä	Natura 2000 – SPA-alueet	Ei
LIKENNEVERKOT		Natura 2000 – SCI-alueet	Ei
Moottorikelkkareitit	Ei	Yksityiset suojelualueet	Ei
Hiihtoladut	Ei	Valtion maiden suojelualueet	Ei
Kävelyreitit	Ei	Luonnonmuistomerkit	Ei
Vesiväylät	Ei	LUONNONYMPÄRISTÖ	
TERVEYS JA TURVALLISUUS		Luonnonsuojelulain mukaiset kohteet	Ei selvitetty
Pilaantuneet maa-alueet	Selvityksessä	Uhanalaiset lajit / Kansainväliset vastuulajit	Ei selvitetty
Melualue	Kyllä	Vesilain mukaiset kohteet	Ei selvitetty
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ		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 kaavamuuotos 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 ympäristössä kaavan ulkopuolella on muutamia omakotitaloja.

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

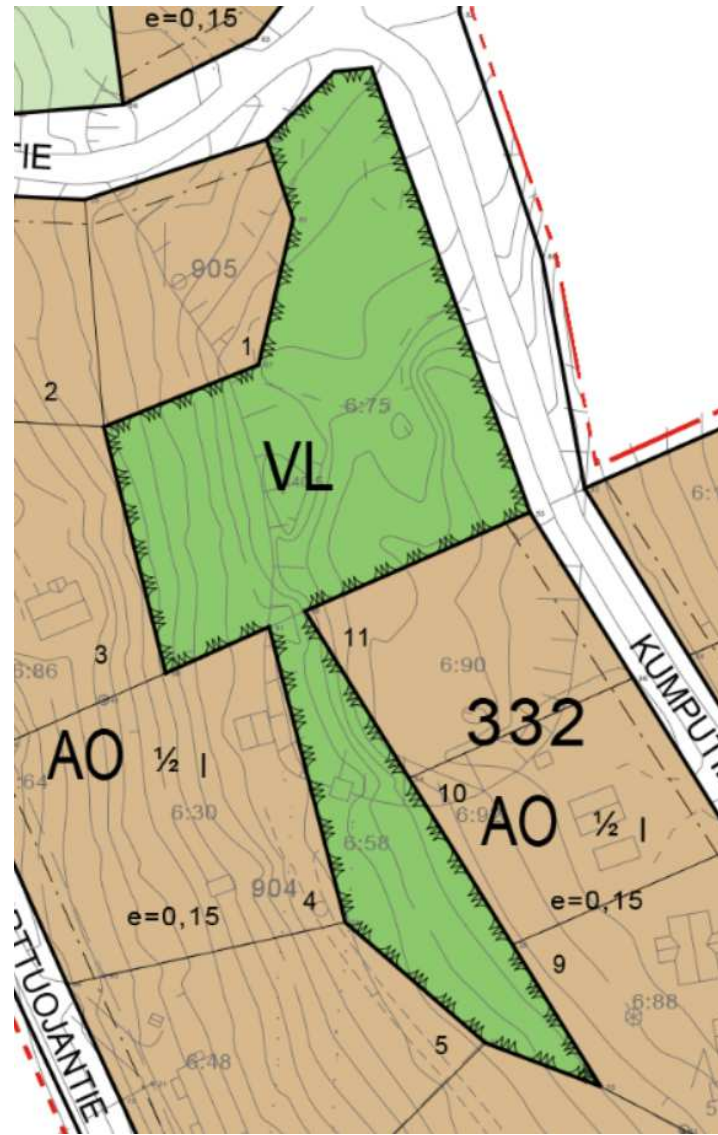


3.1.2 Luonnonympäristö

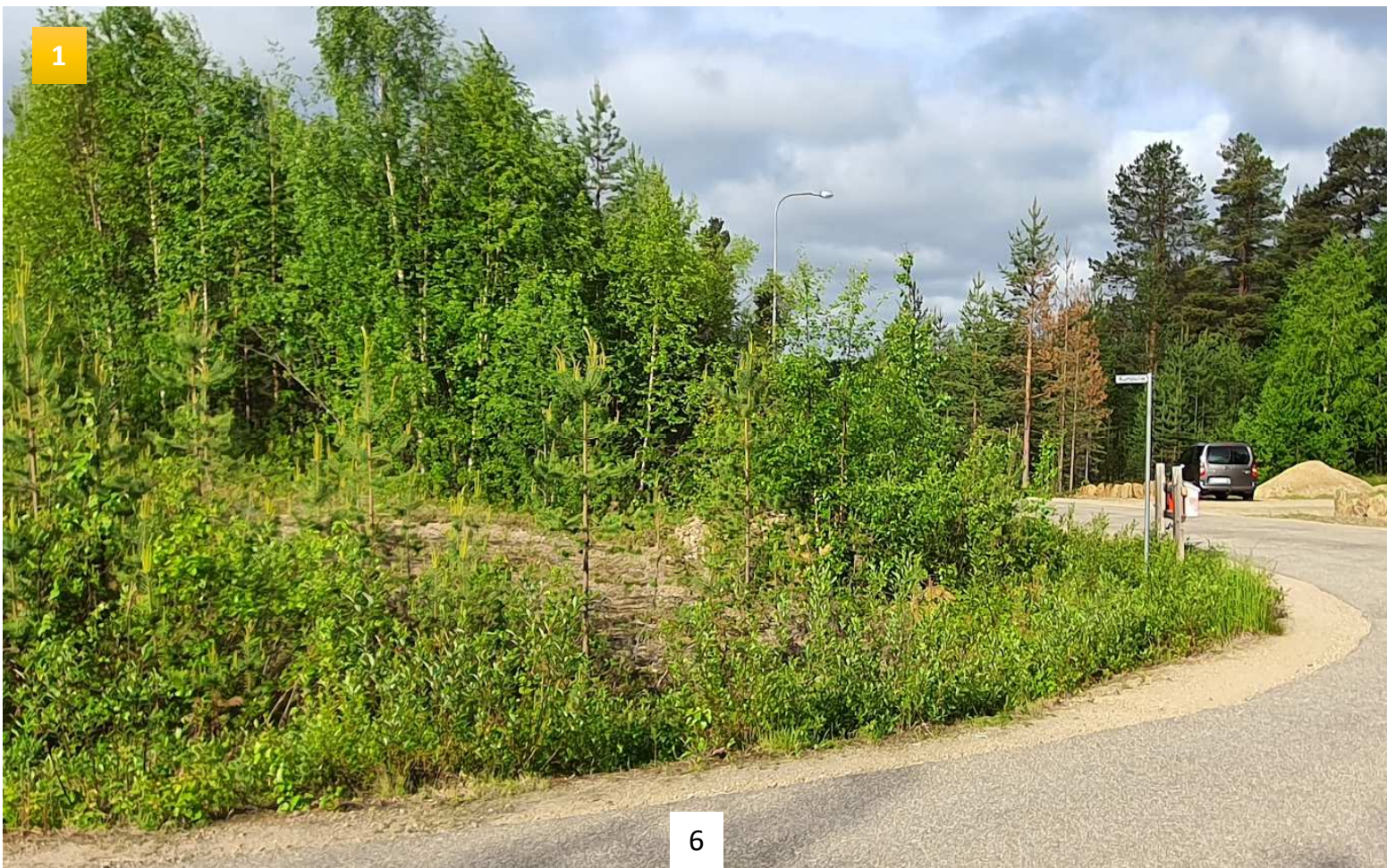
Alueen puusto on paikoittain hyvinkin tiheää mänty- ja koivuvaltaista sekametsää.

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.



2

Tontti 332/3:
Asuinrakennus ja talousrakennuksia.



3

Tontilla 332/4 on asuinrakennus, majoitusrakennus sekä talousrakennus.



4

Tontti 332/5:

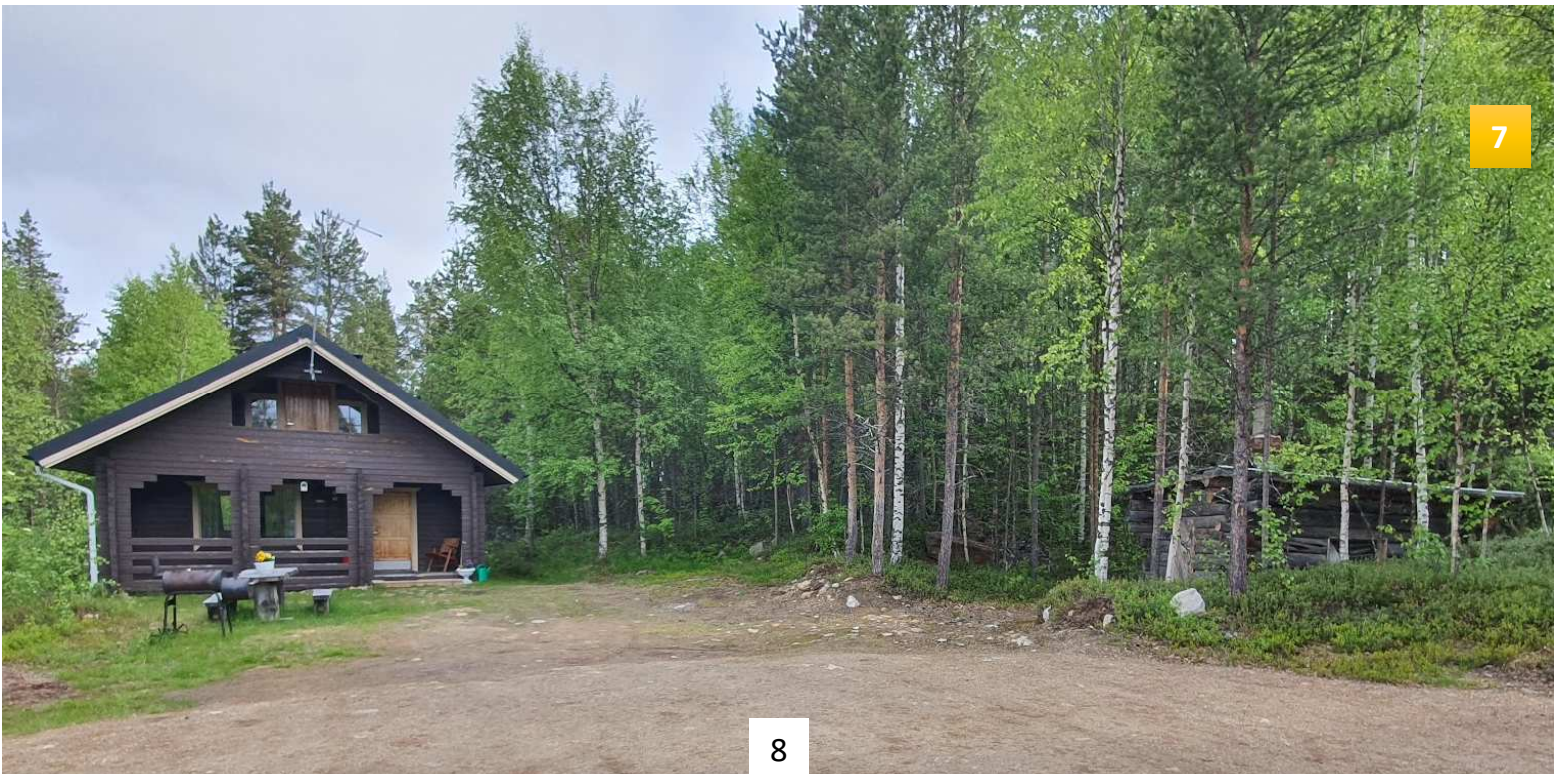
Asuinrakennus ja pieni talousrakennus.



Tontilla 332/6 on kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennus.

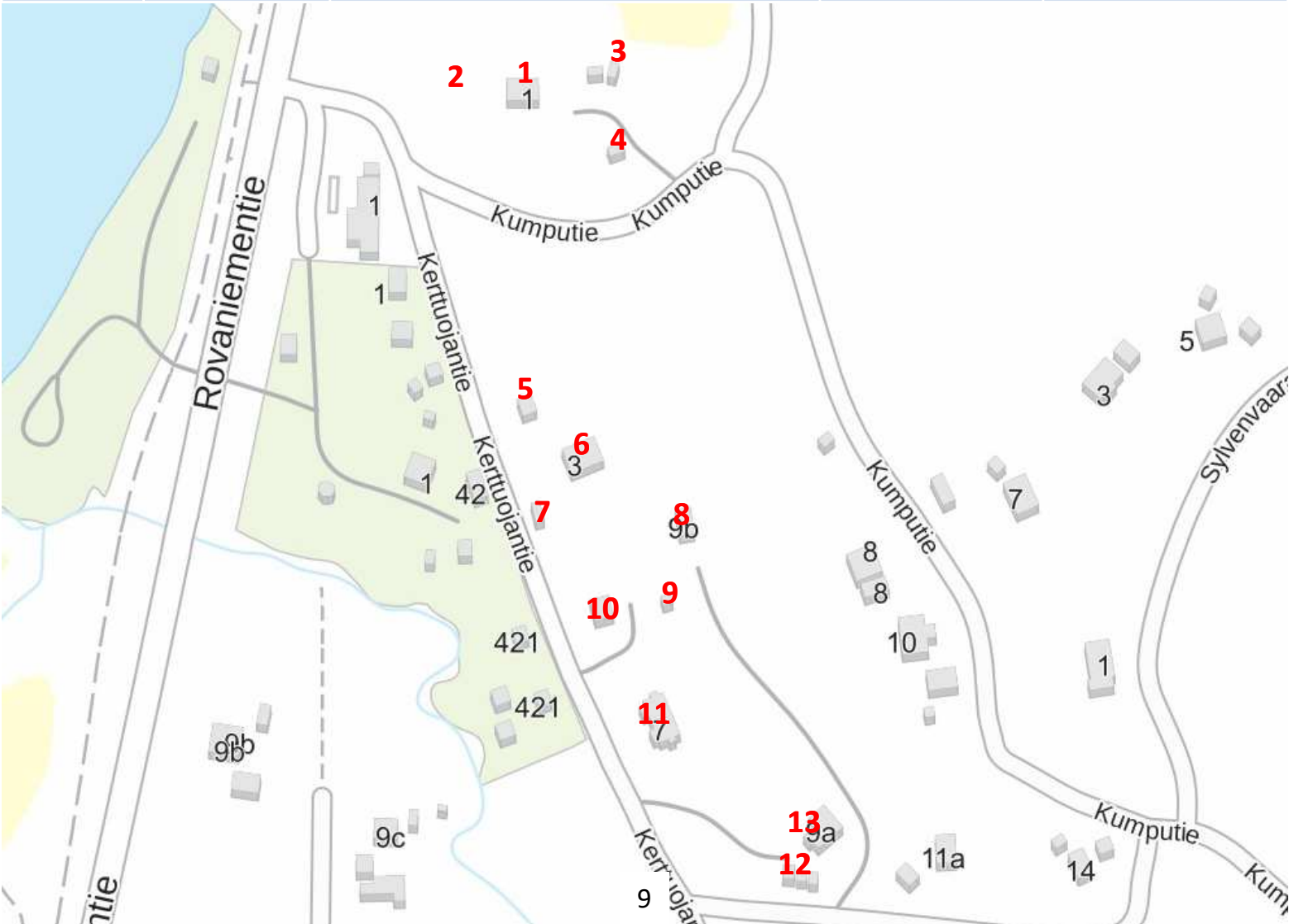


Tontilla 332/4 oleva asuinrakennus.



3.1.3.1 Alueen rakennuskanta

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

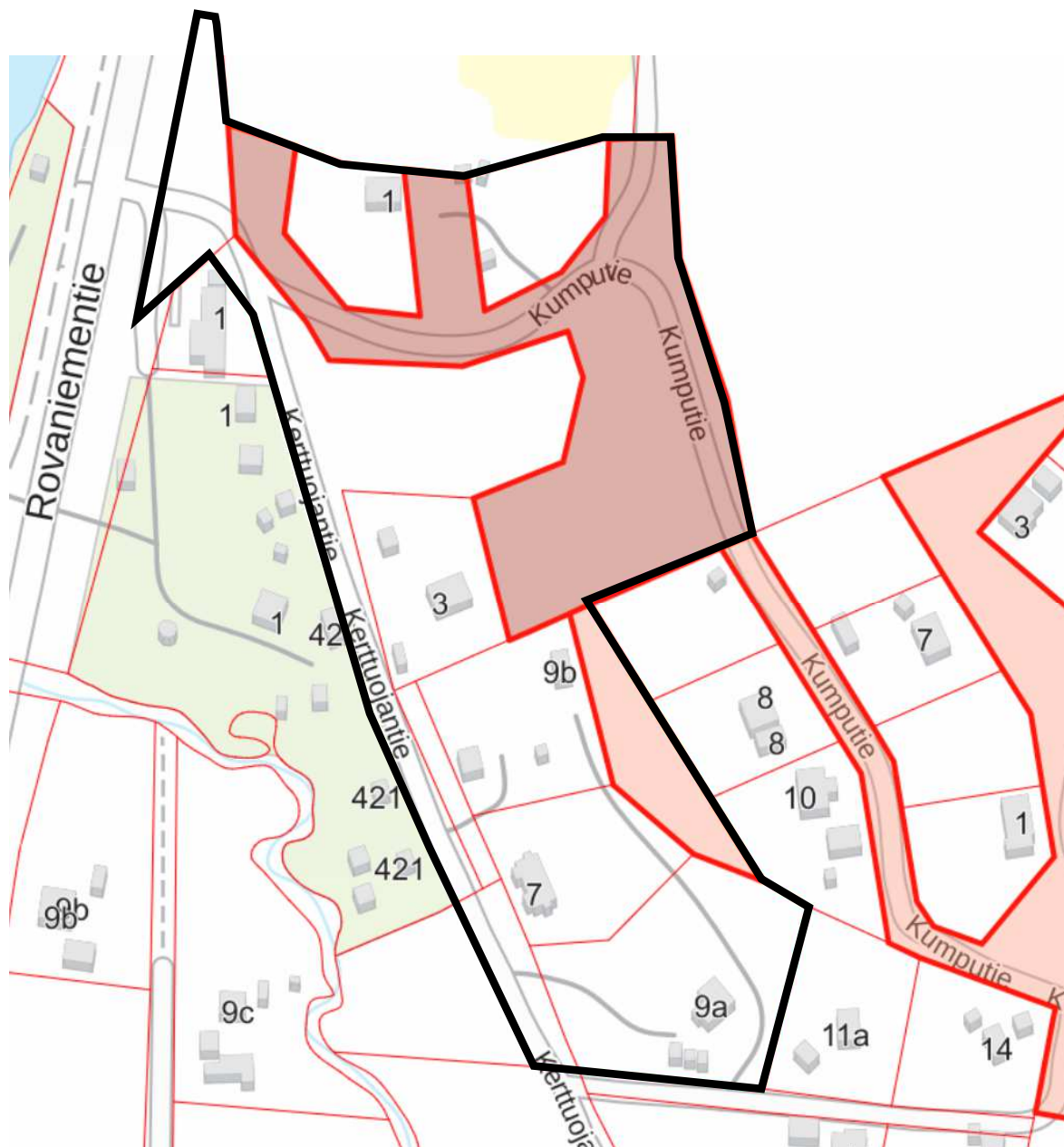
Kaava-alue kuuluu vesi- ja viemärihuollon piiriin.

Kaava-aluetta halkoo sähkölinja.



3.1.4 Maanomistus

Kartassa punaisella oleva maa-alue on kunnan omistuksessa.



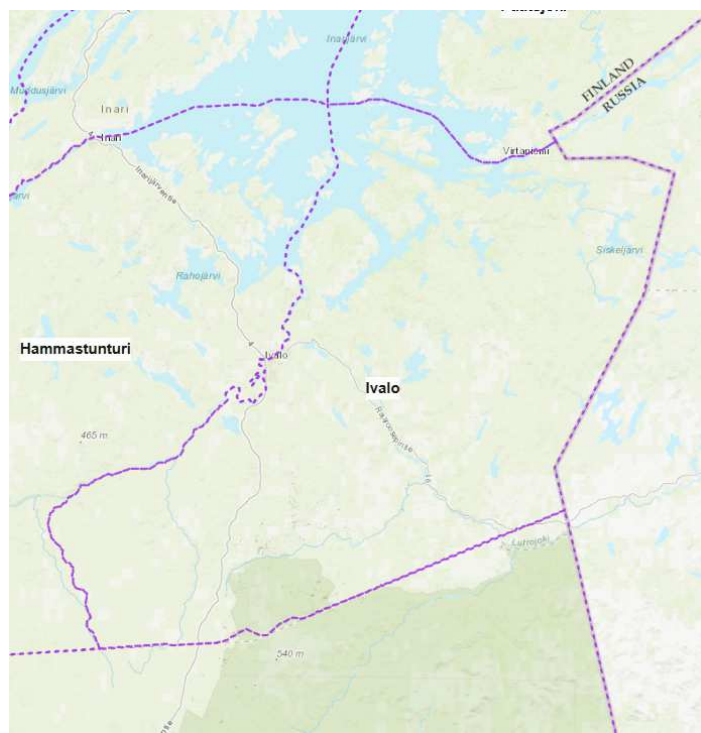
3.1.5 Paliskunnat

Ivalon paliskunta

Perustiedot:

Pinta-ala:	2826 km ²
Suurin sallittu eloporumäärä:	6000 kpl
Poronostajia:	98 kpl

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



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

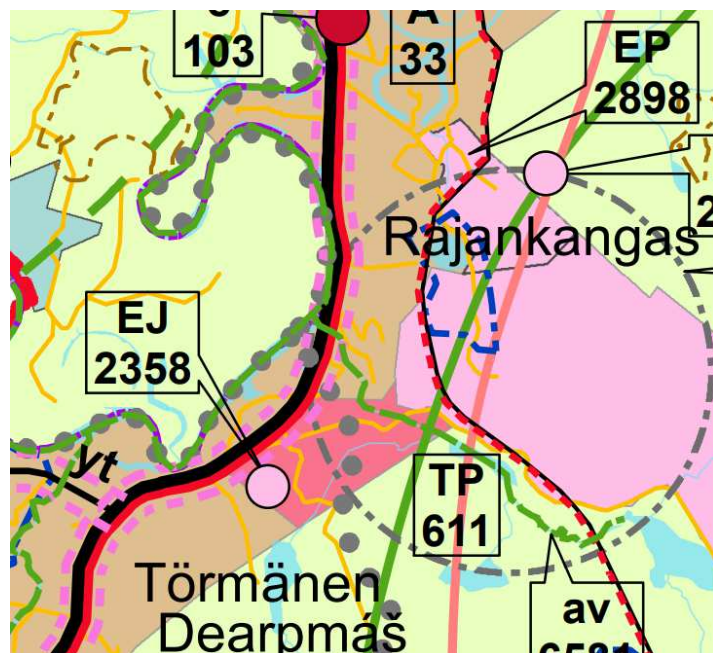
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- Luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

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:

A	Taajamatoimintojen alue
LK	Jäämeren käytävä
mv	Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue
	Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettu alue
sv	Suojavyöhyke
el	Kylmätestauksen kehittämisvyöhyke

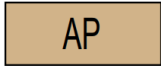


3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

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

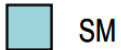
Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi:



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 m² suuruinen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Yleiskaavaan on merkitty yksi muinaismuistokohde:

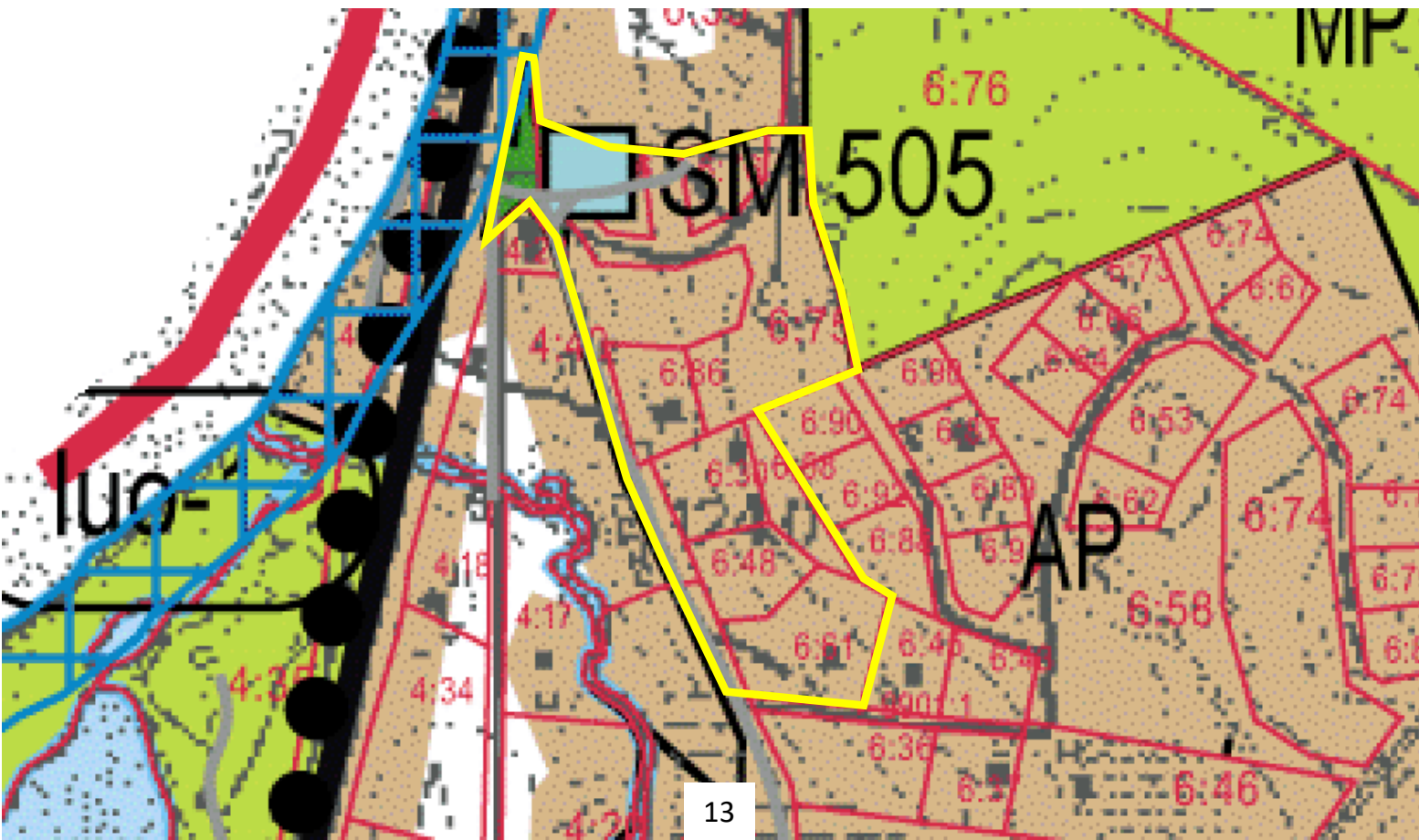


Muinaismuistokohde

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:

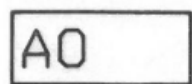
Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat sisäilmamelutasoja koskevat ohjeavot.



3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraava asemakaava:

Ivalon asemakaava, vahvistettu 29.12.1992.



Erillisplentalojen kortteli-alue.



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.

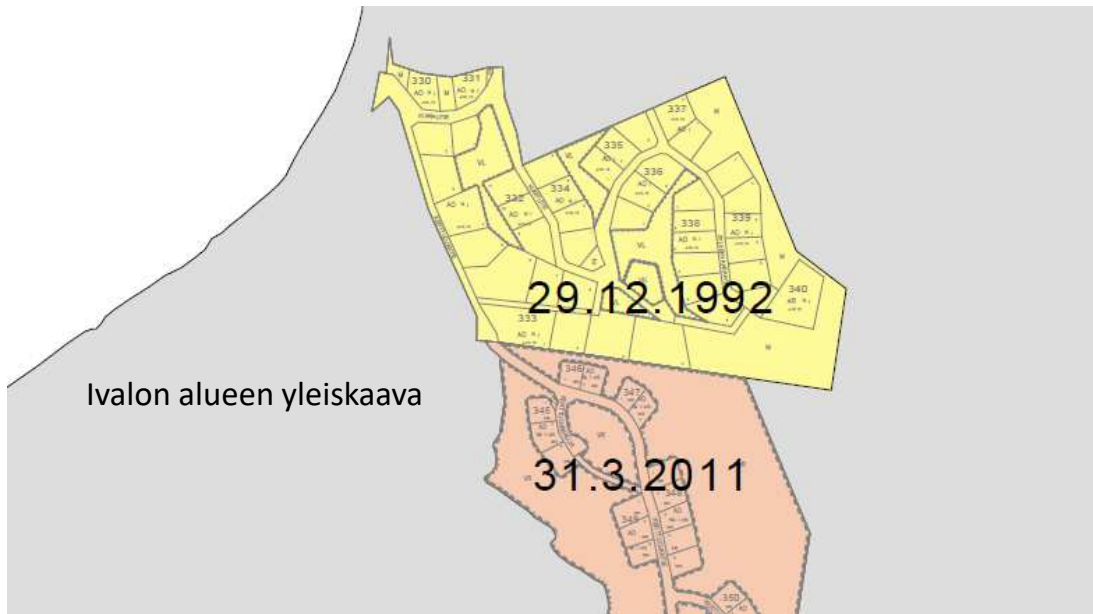
3.2.6 Ympäristönsuojelumääräykset

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 tarkistetaan teknisen osaston toimesta kesällä 2025.

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne

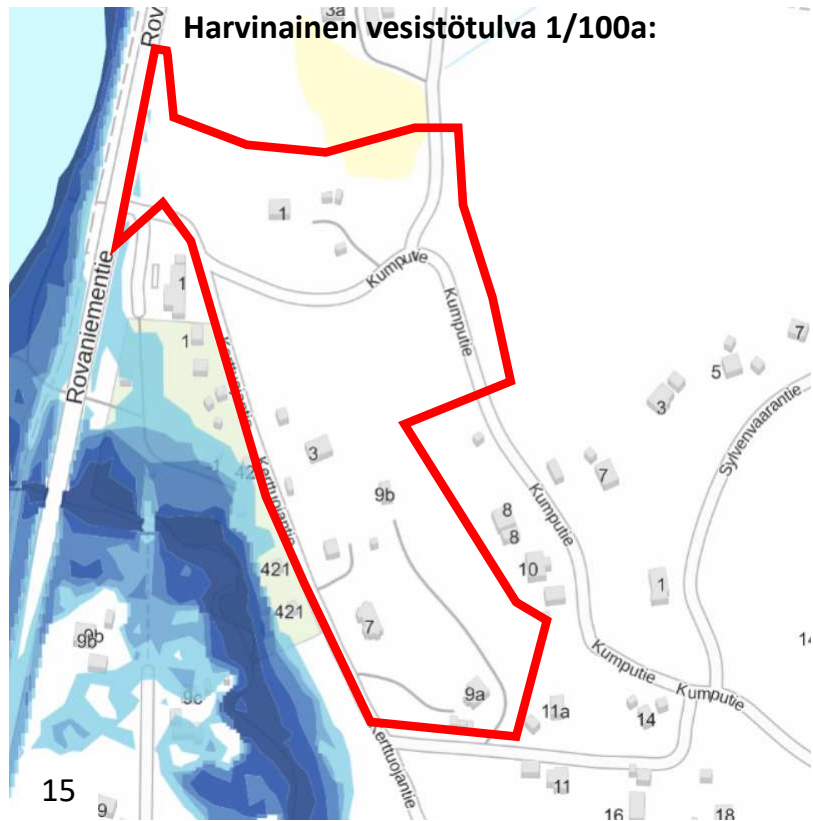


3.2.9 Tulva

Tulvariskien vähentämiseksi, tulvien ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi sekä tulviin varautumisen paranramiseksi merkittäville 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.

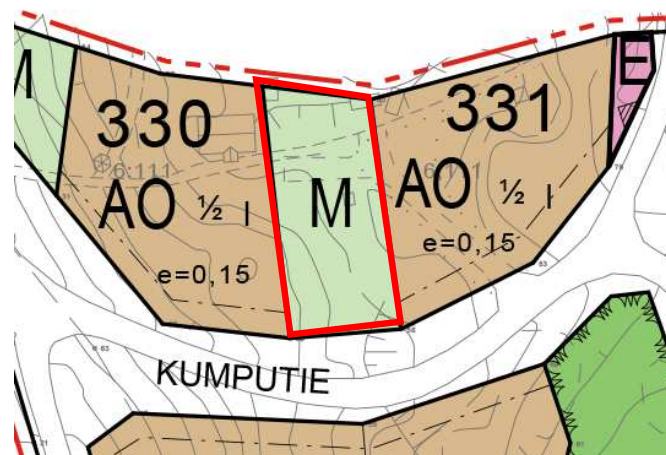


4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Noin 1000 m² 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 kaavamuuos tonteilla 332/4.6.
9.4.2025	Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville siten, että nämä kaksi kaavamuuosia yhdistettiin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

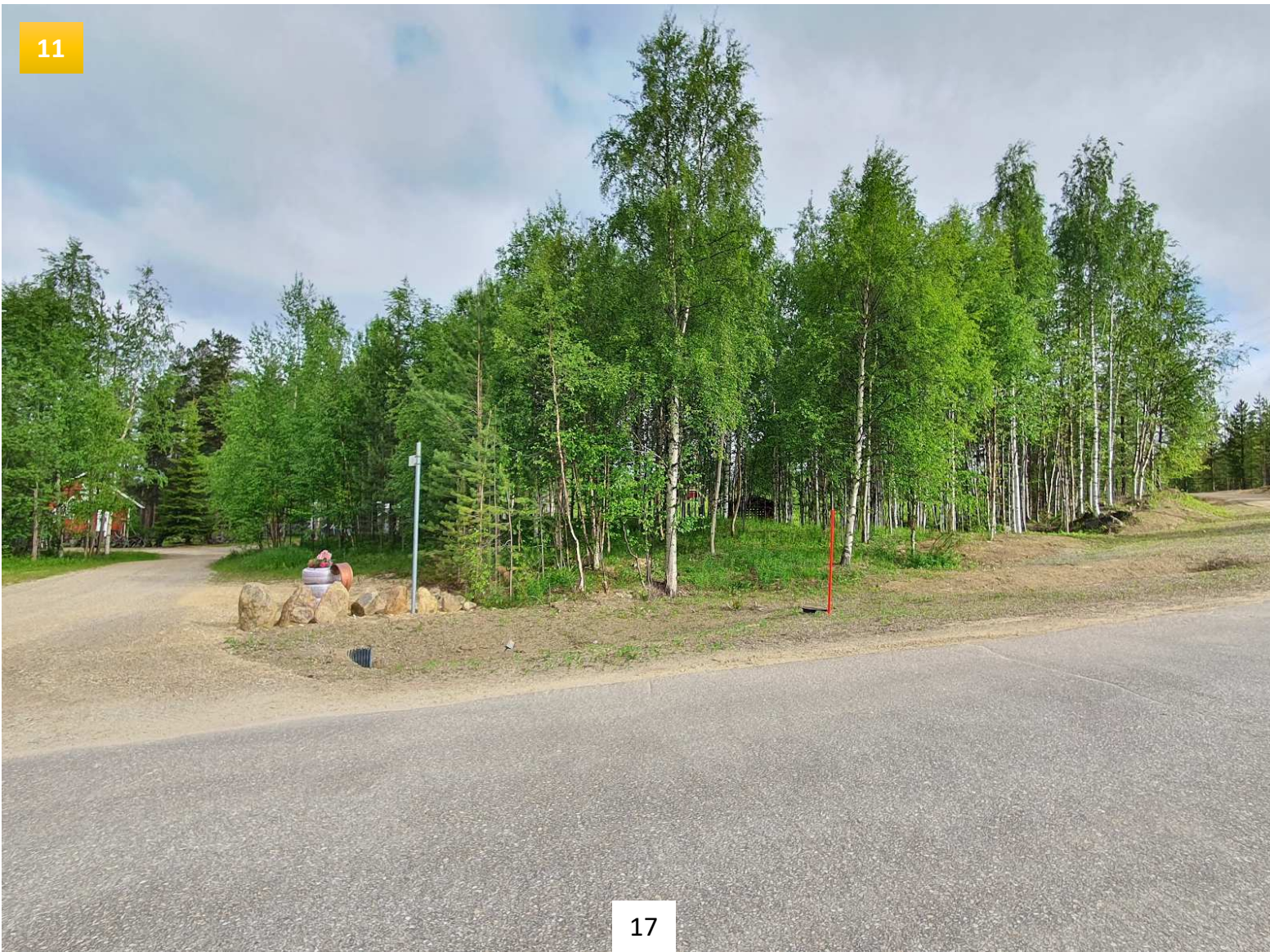
- Kortteleiden 330 ja 331 välisen M-alueen muuttaminen tonttimaaksi.
- Tonttien 332 / 4-6 käyttötarkoitusmerkinnän muuttaminen matkailupalveluun sopivaksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Ensimmäisiä kaavaluonnosvaihtoehtoja laadittaessa esiin tulleet asiat:

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

11

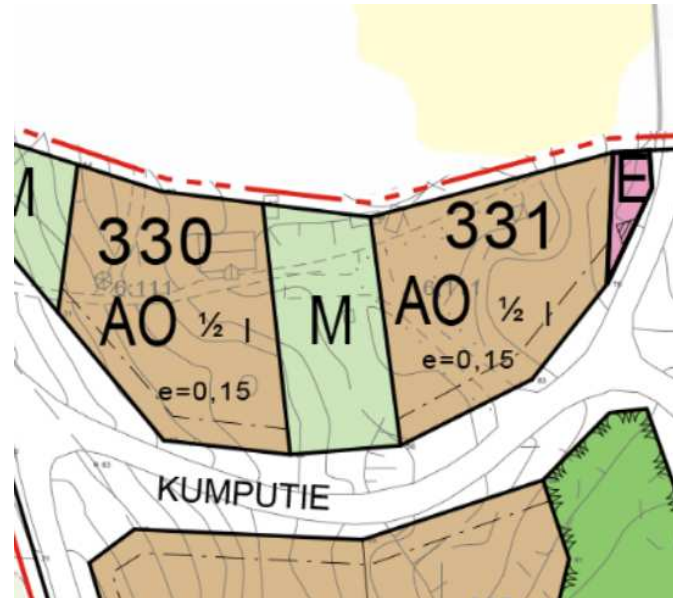


4.5 Asemakaavatavoitteiden ratkaisut

4.5.1 Korttelit 330 ja 331

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

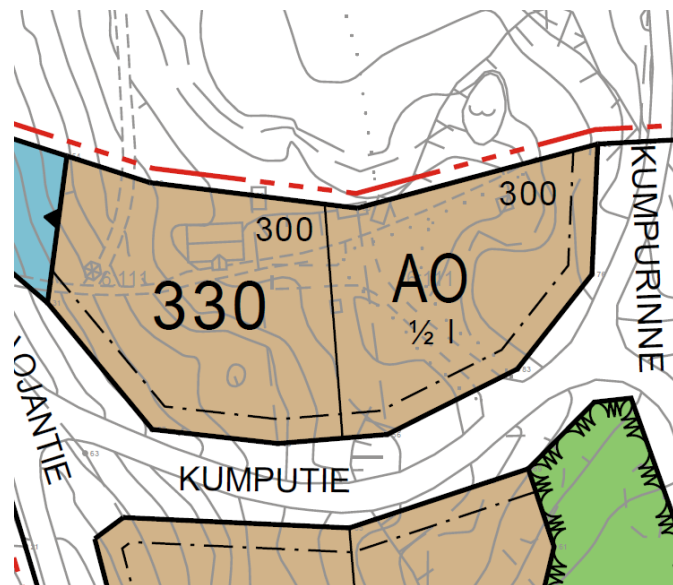
M-alueen omistaa Inarin kunta. Inarin kunnalla ei ole kortteleiden väliselle alueelle käyttöä.



RATKAISU:

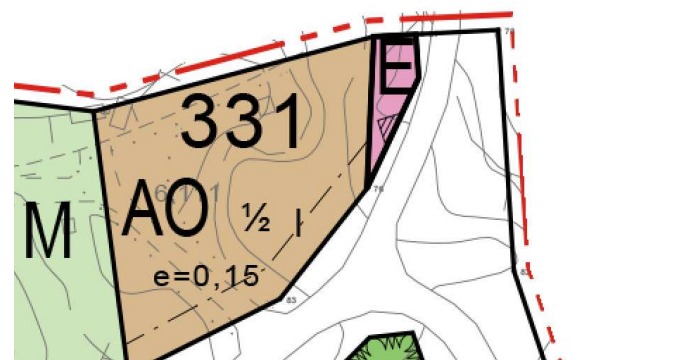
Inarin kunnalle hankalasti hyödynnettävän M-alueen luovuttaminen tonttikäyttöön parantaa alueen käyttöä. Muutetaan M-alue tonttimaaksi ja muodostetaan alueelle kaksi tonttia samaan kortteliin.

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



4.5.2 E-alue ja katu

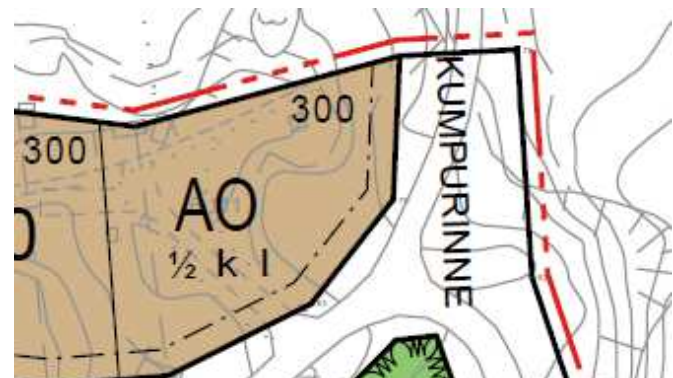
Kumputieltä eriyä lyhyt nimeämätön katu, jonka vierellä on pieni E-alue (Erityisalue). E-alueen läpi kulkee sähkölinja. Tie jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle parin sadan metrin matkan kahdelle kiinteistölle.



RATKAISU:

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

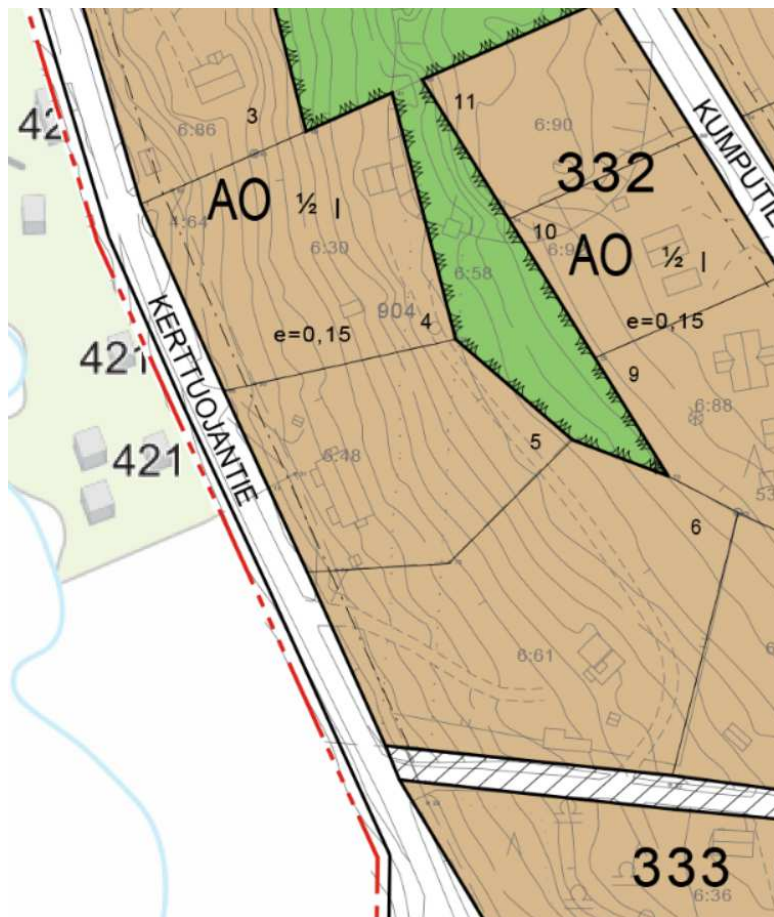
Annetaan lyhyelle katualueelle nimeksi "Kumpurinne". Tien varren kiinteistöt tulevat saamaan kaavan tultua voimaan osoitteet uuden tien nimen mukaisesti.



4.5.3 Korttelit 330 ja 331

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

Tonttien alapuolella on leirintäalue, joka on saman maanomistajan hallinnassa. Maanomistajan mukaan alueelle tulisi pelkästään majoitusrakennuksia. Nykyinen rakennusoikeus koetaan riittäväksi.



RATKAISU:

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

RM-9

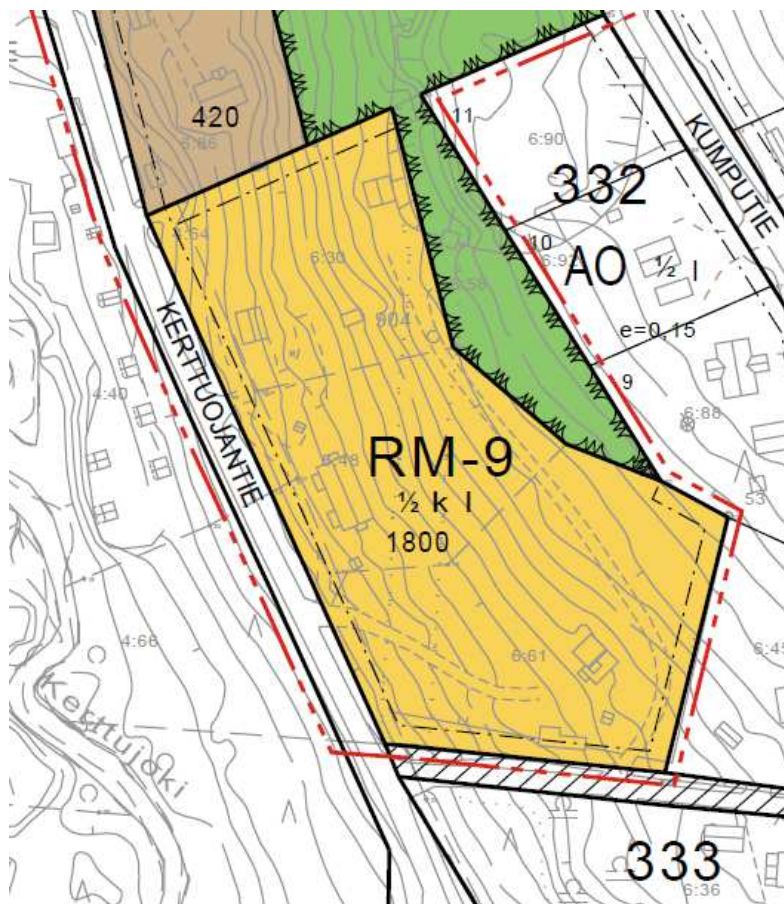
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia.

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

½ k I

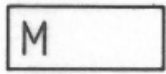


Kaavamerkintä ½ k I sallii rakentaa kellarikerrokseen majoituskäyttöön tarkoitettuja tiloja puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Merkintä soveltuu mainiosti rinnetonteille.

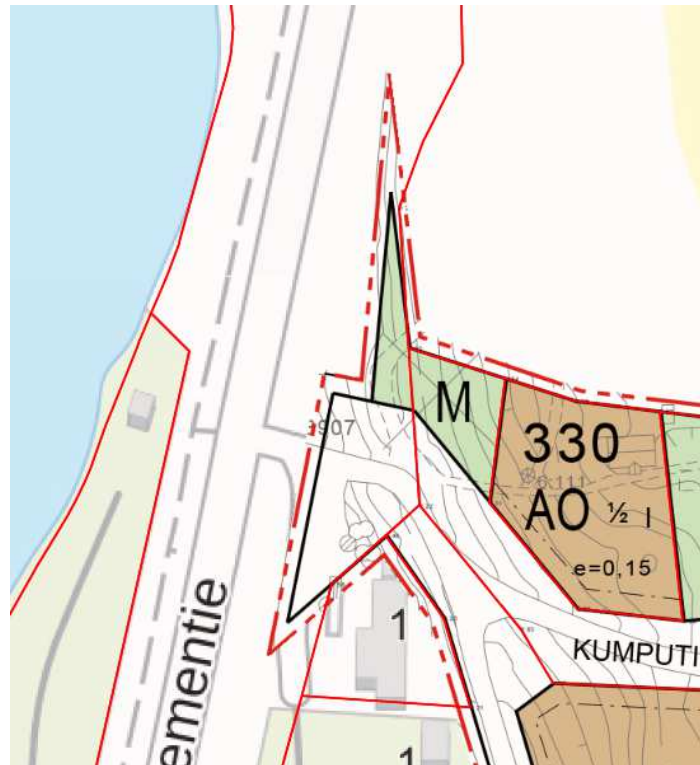


4.5.4 Valtatien liittymä

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



Maa- ja metsätalousalue.

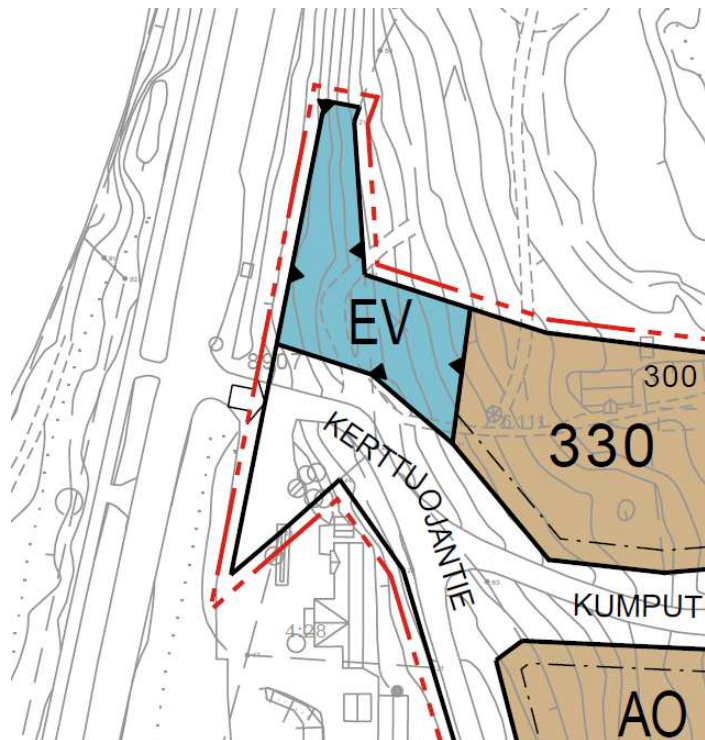


RATKAISU:

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



Suojaviheralue.



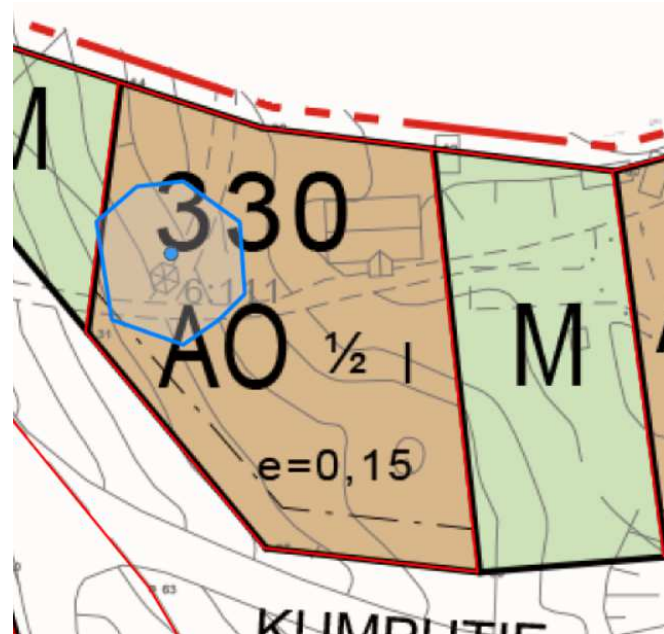
12



4.5.5 Muinaismuisto

Museoviraston rekisterin mukaan korttelissa 330 on kiinteä muinaisjäänös; 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).

Kuva kaivauksilta



Kuva 2. Taso 1 N:stä.

Kuvaus: Aki Arponen 1989

RATKAISU:

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

4.6 Mielipiteet 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 mielipiteensä 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 mielipiteet kaavoituksen eri vaiheissa

Lausuntopyyntötaho	Kaava vireille ja OAS nähtäville 2.4.2025	Kaavaluonnos nähtäville	Kaavaehdotus nähtäville
Lapin Ely-keskus			
Ympäristönsuojeluviranomainen			
Terveystieteiden tutkimuskeskus			
Rakennustarkastus			
Saamelaismuseo Siida			
Tunturiverkko Oy			
Inarin Lapin Vesi Oy			
Inarin Luonnonystävät ry			
Paliskuntain yhdistys			
Ivalon paliskunta			

	Kaava vireille ja OAS nähtäville 2.4.2025	Kaavaluonnos nähtäville	Kaavaehdotus 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- mukainen pinta-ala m ²	Kaavaluonnoksen mukainen pinta-ala m ²	Pinta-alamuutos m ²	Rakennusoikeus- muutos k-m ²
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 (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 alue	404	0	-404	0
YHTEENSÄ:	42409 m²	42409 m²	0	+7

Mitoitus tiloittain on liitteenä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennusoikeuksissa:

Ei suurta vaikutusta -> Alueen rakennusoikeuden määrä nousee ainoastaan 7 k-m².

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 yleiskaavaan:

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 m² suuruinen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Sijainti helppojen kulkuyhteyksien varrella, sekä se, että viereisellä matkailuyrityksellä on sama omistaja, puoltaa ajatusta, että kaavaluonnoksessa kolme asuintonttia muutettaisiin matkailua palveleviksi tonteiksi. Osaa tonteilla olevista rakennuksista käytetään jo tällä hetkellä matkailupalveluihin.

Muilta osin asemakaavaluonnos toteuttaa yleiskaavaa.

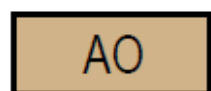


13

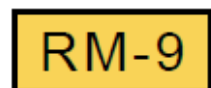


5.4 Kaavamerkinnät- ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT



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

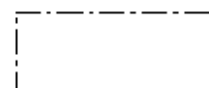
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

250

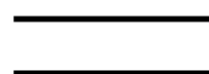
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

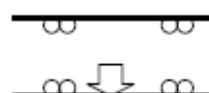
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Katu.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

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-m² 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:

Asuinrakennukset:

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

Melutaso asuinrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA (LAeq) eikä yöohjearvoa 30 dBA (LAeq). Asuinrakennusten ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää Vpn 993/1992 mukaista päiväajan (LAeq 7-22) keskiäänitasa 55 dBA.

Majoitusrakennukset:

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) keskiäänitasa 45 dBA.

VALUMAVEDET:

Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.5 Nimistö

Kaavaluonnoksessa 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
	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. Noin 1000 m² 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.
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
	Maanomistaja on tehnyt esityksen Ivalon asemakaavan muutoksesta tonteille 4,5 ja 6 korttelissa 332 Kerttuojantien varressa. Kaavamuutoshakemus ja kartta ohessa. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat asuinpientalotontteja (AO) tehokkuusluvulla e=0,15, rakennusoikeutta on yhteensä noin 1800 k-m². Hakemuksen mukaan maanomistajan tavoitteena olisi käyttää tontteja matkailua palvelevaan majoitustoimintaan. Hakemuksessa ei esitetä tarvetta rakennusoikeuden lisäämiselle. Tontit sijaitsevat Kerttuojantien varressa Ivalo River Campingin leirintäalueen välittömässä läheisyydessä ja sijainniltaan soveltuvat matkailua palvelevaan majoitustoimintaan. Kaavamuutoksella monipuolistetaan alueen tonttirakennetta ja vahvistetaan elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia. Maanomistaja on sitoutunut maksamaan kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset.
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.

Pinta-ala- ja rakennusoikeusmuutokset tiloittain

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

Kuvakohteet

