

# IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS; NÄVERINIEMI, KORTTELI 231



**ASEMAKAAVASELOSTUS**

**LUONNOS**

Inarin kunta  
Tekninen osasto  
Kaavoitus  
2.9.2019



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Inarin kunta
Alueen nimi:	Näveriniemi
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan nimi:	Ivalon asemakaava
Kaavan päiväys:	
Kaavan kuvaus:	Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos
Kaavan laatija:	Inarin kunta, tekninen osasto Mika Roininen, kaavasuunnittelija mika.roininen@inari.fi
Vireilletulo:	11.9.2019
Valmisteluaineisto nähtävillä	11.9-26.9.2019
Kaavaehdotus nähtävillä:	
Käsittely:	Tekninen lautakunta Kunnanhallitus

## 1.2 Suunnittelualue ja sen sijainti

Muutos koskee Ivalon kylän kiinteistöjä 28:35 ja 15:9. Tontteja 1 ja 3 korttelissa 231.

Suunnittelualue sijaitsee Ivalossa Näveriniemessä. Etäisyys Ivalon keskusta on n. 2 km.



## 1.3 Kaavan tarkoitus

Leppänero Oy on esittänyt, että korttelissa 231 sijaitseva teollisuustontti muutettaisiin rivitalotontiksi.

## Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Suunnittelualue ja sen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus .....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6 Lähdemateriaali .....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3. LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.4 Maanomistus .....	7
3.2 Suunnittelutilanne .....	7
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	7
3.2.2 Maakuntakaava .....	8
3.2.3 Yleiskaava .....	9
3.2.4 Asemakaava.....	10
3.2.5 Lähiympäristön kaavatilanne.....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.3.1 Osalliset .....	12
4.3.2 Vireilletulo .....	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	13
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	13

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	13
5. Alustavat vaikutusten arvioinnit.....	14
5.1 Luontoon ja ympäristöön .....	14
5.2 Rakennettuun ympäristöön.....	14
5.3 Kulttuuriympäristöön .....	14
5.4 Maisemaan .....	14
5.5 Virkistykseen ja reitistöön .....	15
5.6 Ihmisiin ja elinoloihin.....	15
5.7 Kunnallistekniikkaan.....	15
5.8 Yleiskaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	15
5.9 Tulvaan .....	15
Yhteystiedot.....	15

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.6 Lähdemateriaali

- Selvitys Ivalon tulvariskien pienentämiseksi kerran sadassa vuodessa toistuvassa tulvatilanteessa, WSP Finland Oy, 2013
- Ehdotus Ivalojoen tulvariskien hallintasuunnitelmaksi vuosille 2016 – 2021, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2014

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksesta 23.1.2018 §3.
- Kaavoitus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtäville 11.9.2019
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 11.9-26.9.2019
- Tekninen lautakunta
- Kunnanhallitus

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tontille on mahdollista rakentaa rivitaloasuntoja.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa alettaneen toteuttamaan kaavamuutoksen tultua voimaan.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustasta n. kaksi kilometriä etelään Näveriniementien varrella. Muutosalue rajautuu asemakaavan mukaisiin katuihin Näveriniementie ja Näverinpolku. Muutosalueeseen sisältyy tontti 1 korttelissa 231.

### 3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Tontti on rakennettu ja alueen puusto on nuorta, paikoin tiheää.

Alueella ei ole maisemallisesti merkittäviä kohteita.

Alueelta on tehty luontoselvitys Ivalon yleiskaavan laatimisen yhteydessä 25.1.2008, selvityksessä ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee varastorakennus, piha-alue on sorapintainen.



### 3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön KAIRA 28:35 omistaa Rakennusliike Holmberg Oy ja kiinteistö NOTKOLA 15:9 on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteiden kannalta merkittävimmät ratkaisut ovat tehty jo maakuntakaavan ja yleiskaavoituksen yhteydessä, joiden ohjausvaikutuksen kautta ne välittyvät asemakaavoitukseen.

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

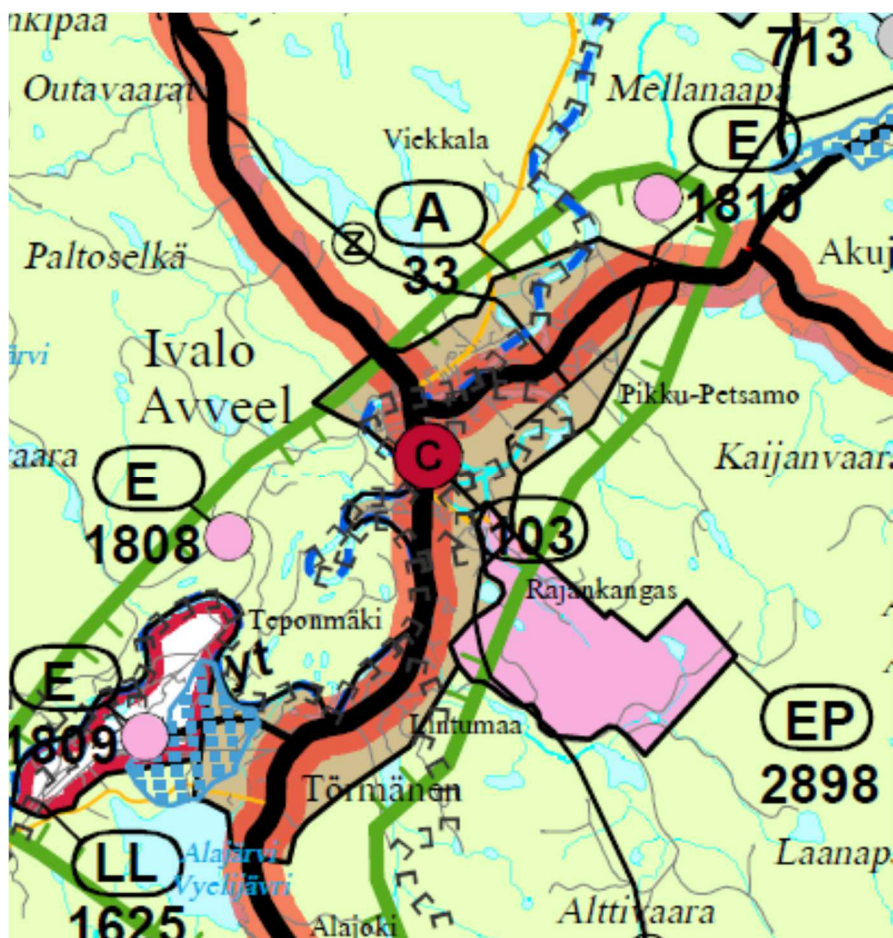
### 3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa.  
Pohjois-Lapin maakuntakaavan on valtioneuvosto vahvistanut 27.12.2007.

Maakuntakaavassa suunnittelualan pääkäyttömerkintä on taajamatoimintojen alue; A  
Alue kuuluu jäämeren käytävään ja sen läheisyydessä on valtatie 4.

Inarin kunta kuuluu saamelaiden kotiseutualueeseen sa.

Uusi Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on vireillä.



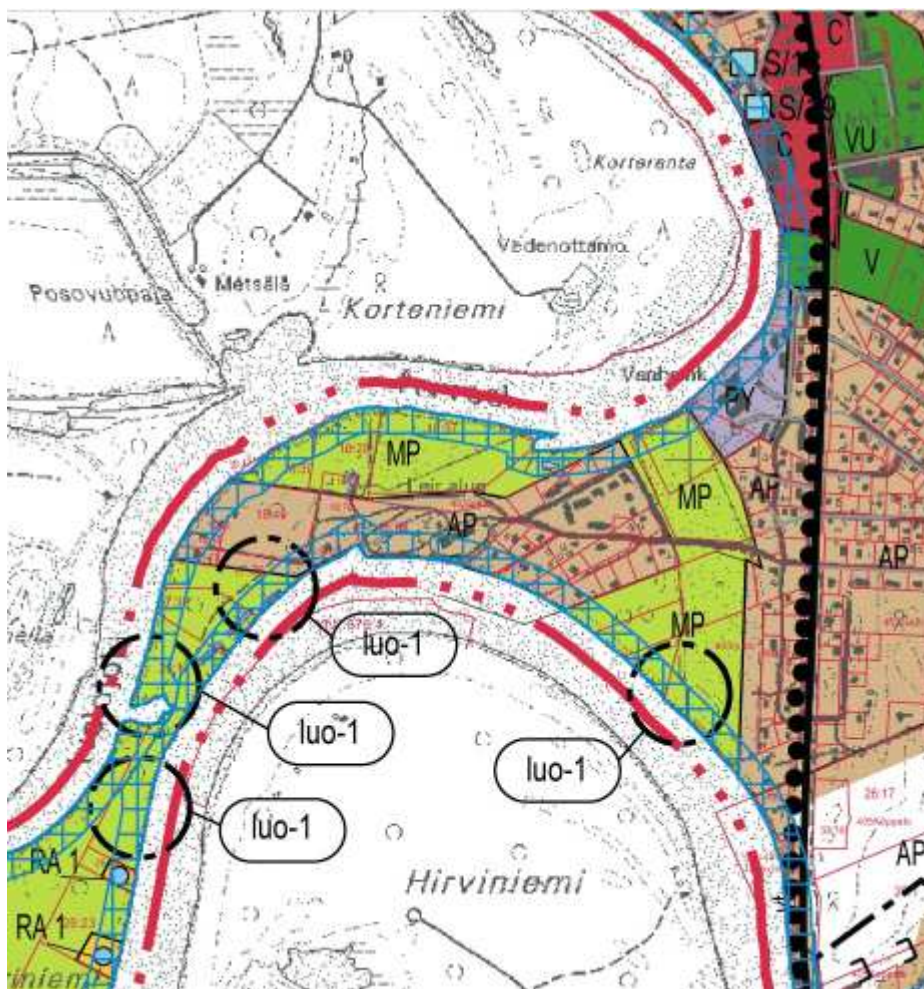


### 3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Suunnittelualuetta koskevan Ivalon alueen yleiskaavan on valtuusto hyväksynyt 16.9.2010.

Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkinnällä AP; pientalovaltainen asuntoalue ja se kuuluu Ivalojoen rantojen tulvauhanalaiseen alueeseen.

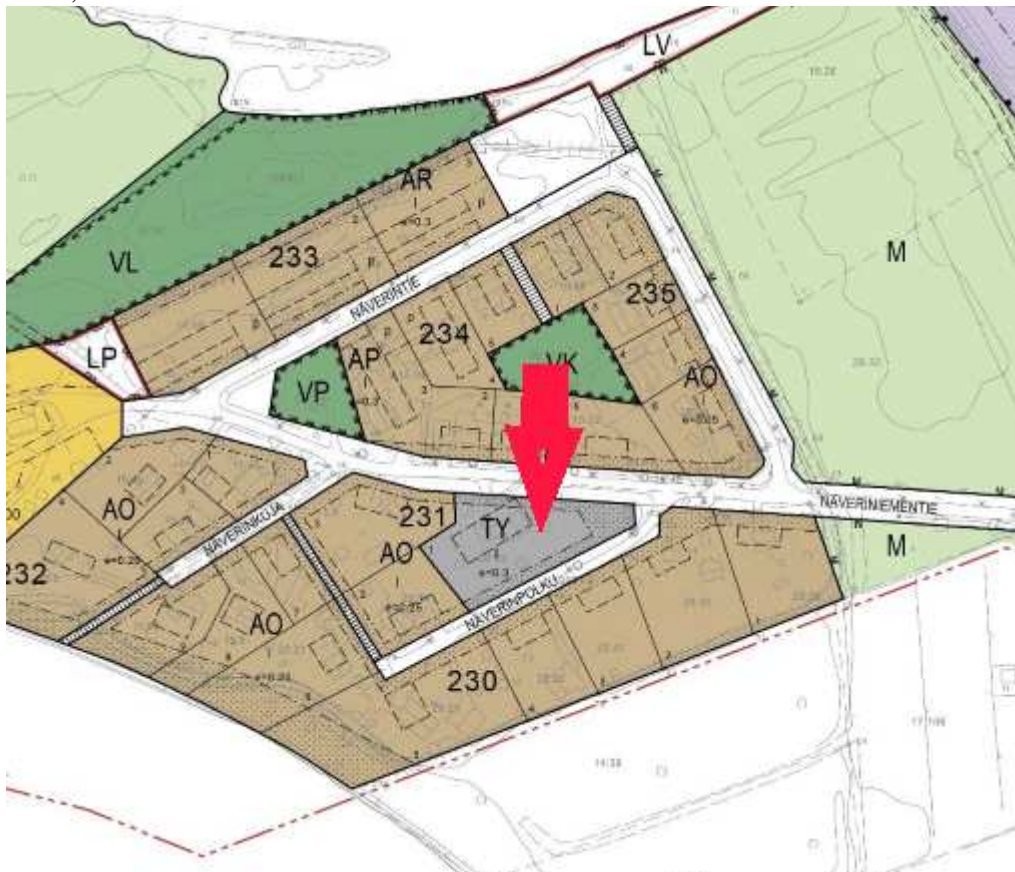


### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualuetta koskeva asemakaava on hyväksytty valtuustossa 18.2 1986.

Asemakaavassa rivitalotontiksi ehdotettu kortteli on merkinnällä TY; ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Asemakaavassa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on muutosalueella yksi (I) ja tehokkuusluku  $e=0,3$ .

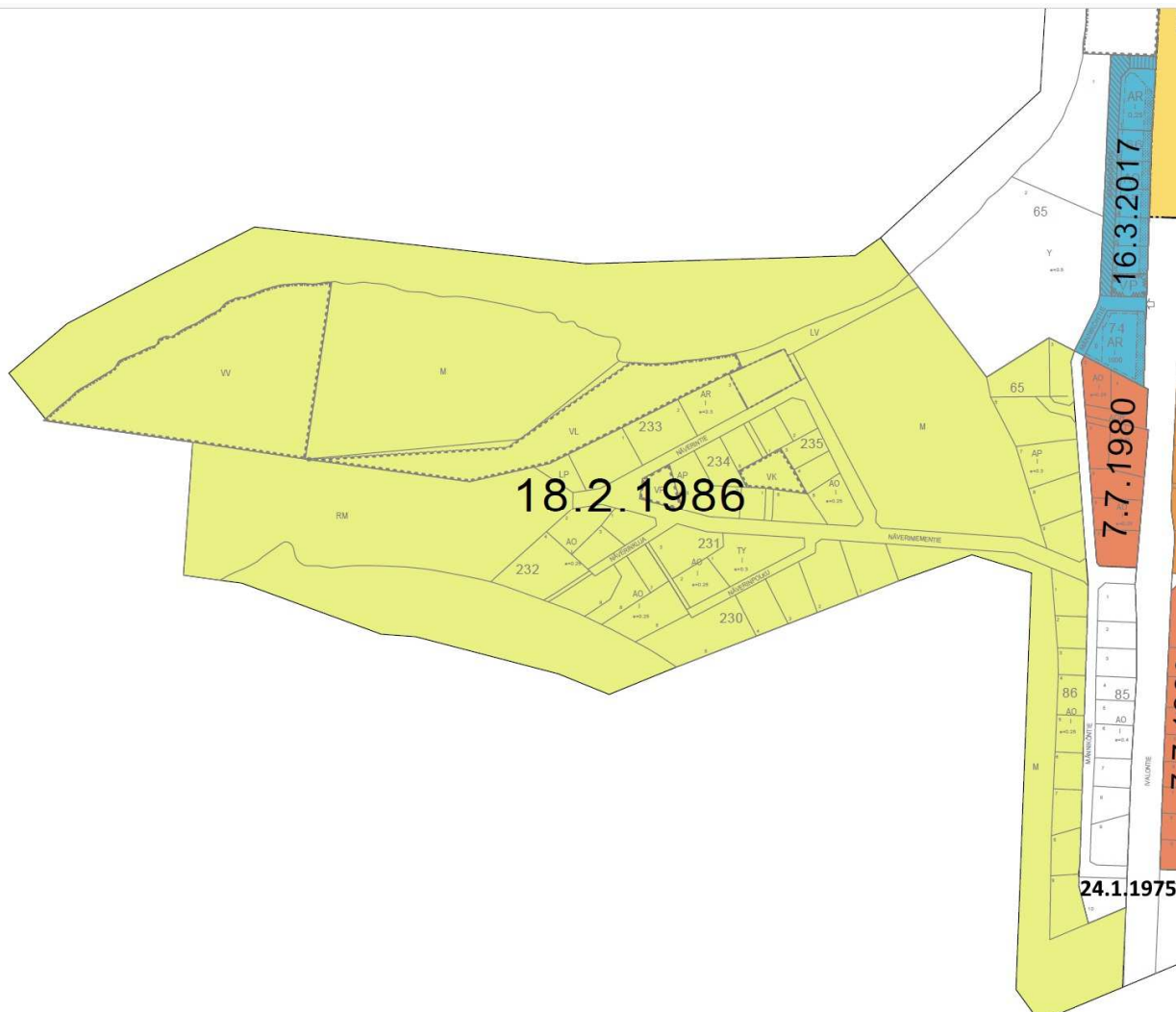


#### 3.2.4.2 Asemakaavan toteutuminen

Muutosalueen rakentaminen on toteutunut asemakaavan mukaisesti, tontilla sijaitsee varastorakennus

### 3.2.5 Lähiympäristön kaavatilanne

Muutosalueen ympäristön asemakaavat on vahvistettu; 24.1.1975, 7.7.1980 ja 16.3.2017



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitus on käynnistynyt Leppänoro Oy:n esityksestä, myös nykyinen maanomistaja on katsonut kaavamuutoksen tarpeelliseksi. Suunnittelualue sijaitsee asutuksen keskellä ja kaavamuutoksen voidaan katsoa parantavan Näveriniemen asuinalueen viihtyvyyttä.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen kaavamuutoksesta 23.1.2018 § 3

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Maanomistajat, vuokralaiset

Keskeisiä viranomaistahoja ovat:

- Lapin ELY-keskus
- Rakennustarkastus

Yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Tunturiverkko Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille xx.xx.2019. Samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin lehdessä ja kunnantalon ilmoitustaululla. Maanomistajille ja rajanaapureille asiasta tiedotettiin kirjeitse.

Valmisteluaineisto kuulutetaan yleisesti nähtäville. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä kirjeitse.

Asiakirjat asetetaan nähtäville myös Inarin kunnan internetin sivuille [www.inari.fi](http://www.inari.fi) Palvelut – tekniset palvelut – kaavoitus – vireillä olevat kaavat – asemakaavat

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnos lähetetään tiedoksi keskeisille viranomaisille ja yhteisöille.

Kaavaehdotuksen tullessa yleisesti nähtäville keskeisiltä viranomaistahoilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

Viranomaisneuvottelujen tarve selviää kaavaprosessin edetessä.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan esityksessä tavoitteena on saada muutettua teollisuustontti rivitalotontiksi. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP, teollisuustontti ei sovellu asuinalueelle.

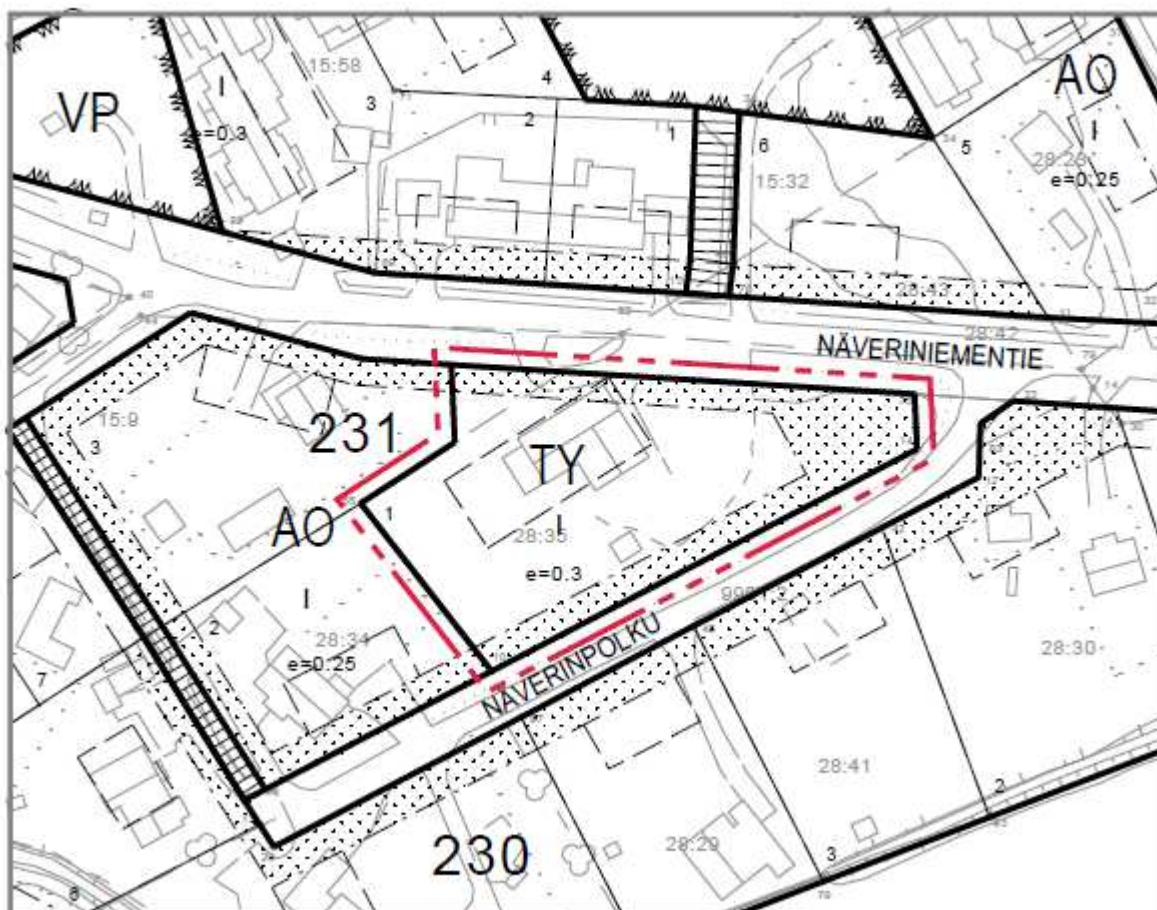
Nykyisessä kaavassa teollisuustontti ulottuu naapurikiinteistölle, jossa sijaitsee omakotitalo. On tarkoituksenmukaista, että naapurikiinteistön alueella oleva teollisuustontin osa-alue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

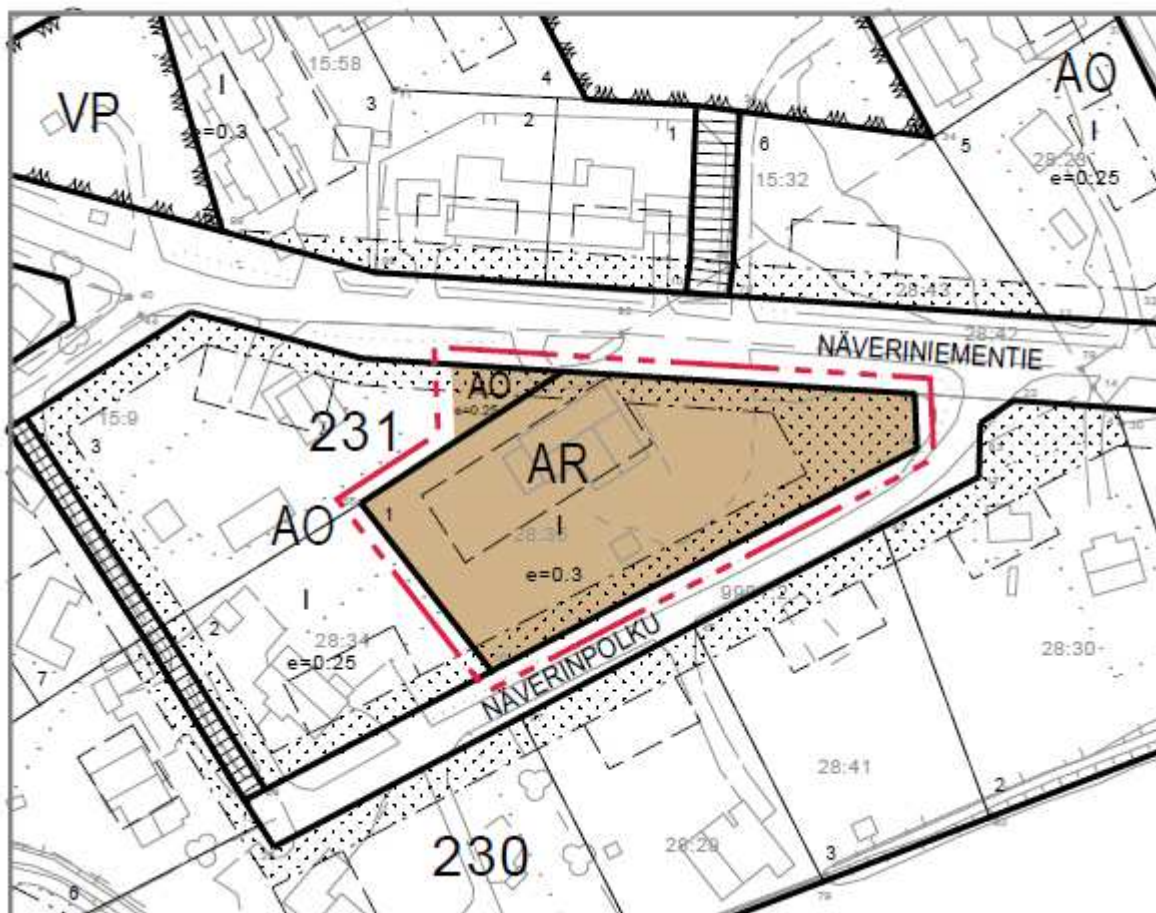
### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Vaihtoehtona on, että asemakaavaa ei muuteta

## MUUTETTAVA ASEMAKAAVA-ALUE



## MUUTETTU ASEMAKAAVA-ALUE



### 5. Alustavat vaikutusten arvioinnit

#### 5.1 Luontoon ja ympäristöön

Kyseessä on rakennettu tontti, missä ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja. Tontille jää kasvillisuutta suojavyöhykkeeksi.

#### 5.2 Rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuos täydentää olemassa olevaa Näveriniemen asuuntoaluetta.

#### 5.3 Kulttuuriympäristöön

Alueella ei tunneta muinaisjäänköksiä, eikä alueella ole Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi hankkeen kohteita.

#### 5.4 Maisemaan

Suunnittelualue sijoittuu rakennetun ympäristön sisälle ja ei vaikuta oleellisesti alueen maisemaan.

## 5.5 Virkistykseen ja reitistöön

Ivalojoiki on hyvin saavutettavissa alueelta ja mahdollistaa hyvät puitteet ulkoiluun.

Suunnittelualue rajoittuu rakennettuihin katuihin.

## 5.6 Ihmisiin ja elinoloihin

Suunnittelualue tukeutuu Ivalon keskustan palveluihin. Kaavamuutos mahdollistaa alueen asukasmäärän lisääntymisen ja teollisuustontin käyttötarkoituksen muutos parantaa asuinalueen viihtyvyyttä.

## 5.7 Kunnallistekniikkaan

Tekniset verkot yltyvät suunnittelualueelle.

## 5.8 Valtakunnallisiin alueidentavoitteisiin ja yleiskaavaan

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat suunnittelualueella tiivistäen Ivalon taajamaa ja parantaen alueen terveellistä sekä turvallista asuinympäristöä.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

## 5.9 Tulvaan

Suunnittelualueen rakentamisen maanpinnan korkeus on pohjakartan mukaan 123-123.10. Alue sijaitsee tulvariskialueella ja on suojeltu kiinteillä rakenteilla kerran 100 vuodessa toistuvulta tulvalta.

## Yhteystiedot

Inarin kunta  
Tekninen osasto  
Piiskuntie 2  
99800 Ivalo

Mika Roininen  
kaavasuunnittelija  
[mika.roininen@inari.fi](mailto:mika.roininen@inari.fi)  
0400943534

Ivalossa 2.9.2019

Mika Roininen  
kaavasuunnittelija