



KAAVASELOSTUS

IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS; SUDENPOLKU

Ivalon keskusta

Osa kortteleista 48 ja 49 sekä Sudenpolku-niminen katu

EHDOTUS

8.3.2019

Vireilletulo: 19.9.2018
Kaavaluonnos nähtävillä: 19.9.2018-19.10.2018
Kaavaehdotus nähtävillä:
Tekninen lautakunta:
Kunnanhallitus:
Kaava lainvoimainen:

Kaavan laatija:
Inarin kunta, tekninen osasto
Piiskuntie 2, 99800 IVALO
Semenoff Päivi, kaavasuunnittelija vs
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)



1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueetta rajaavat Sudenpolun katualue, puistoalue sekä tontit kortteleista 48 ja 49.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamutoksen tarkoituksena on ratkaista Sudenpolun alueen ristiriitaiset maankäyttömuodot. Kaavan nimeksi tuli ”Ivalon asemakaavan muutos; Sudenpolku”

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ivalon alueen yleiskaava, luontoselvitys, 25.1.2006
- Pohjois-Lapin maakuntakaava
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista
- Alueen tonttien rakennuslupa-asiakirjat sekä maanvuokrasopimukset
- Alueen aiemmat asemakaavat
- Pihakatuohje



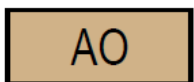
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

28.3.2018	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen.
19.9.2018	Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.
19.9 – 19.10.2018	Kaavaluonnosvaihtoehdot nähtävillä.
18.12.2018	Tekninen lautakunta valitsi kaavoituksen pohjaksi vaihtoehdon 2. Kaavaehdotus nähtävillä. Tekninen lautakunta. Kunnanhallitus/valtuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella:

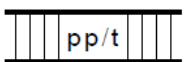
- Tontin 49 / 4 rajausta muutetaan siten, että kevyenliikenteenväylän voi sijoittaa olemassa olevan sijainnin mukaisesti.
- Tontin 48 / 1 eteläinen ja läntinen tontinraja siirretään vastaamaan maanvuokrasopimuksessa ollutta rajaa.
- Koko Sudenpolku muutetaan kevyenliikenteenväyläksi, jolla ajo tonteille on sallittu.
- Kaavamuutosalueen rakennusalat päivitetään vastaamaan nykyistä tilannetta.



Erillispientalojen korttelialue.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tonteille ajo on sallittu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Muutosalueen tonteista neljä on rakennettu ja yksi on rakentamaton kunnan vuokratontti, joka laitetaan vuokrattavaksi kaavamuutoksen tultua voimaan.

Katualueen mahdolliset muutostyöt tehdään kaavamuutoksen tultua voimaan.

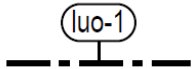
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Sudentiehen ja pohjoispuolelta Jalmarinpuistoon. Alueen läpi kulkee Sudenpolku-niminen katu, joka ei ole toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti.

3.1.2 Luonnonympäristö

Voimassa olevassa Ivalon alueen yleiskaavassa kaavamuuotosalueen kohdalle on merkitty *luo-1*-merkintä



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue -luo-1

Luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajin esiintymä ja/tai luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla suojeltu luontotyyppi. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luontoarvoja vaaranneta tai heikennetä.

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen tehdä luontoselvitystä; Tontit ovat rakennettuja lukuun ottamatta tonttia 49 / 5, eikä alueella havaittu merkkejä suojeltavista luontotyypeistä.

Muutosalueen pohjoispuolella on puistoaluetta, muutoin ympärillä on tontteja ja katualuetta.



Näkymä tontin 49 / 5 suuntaan:



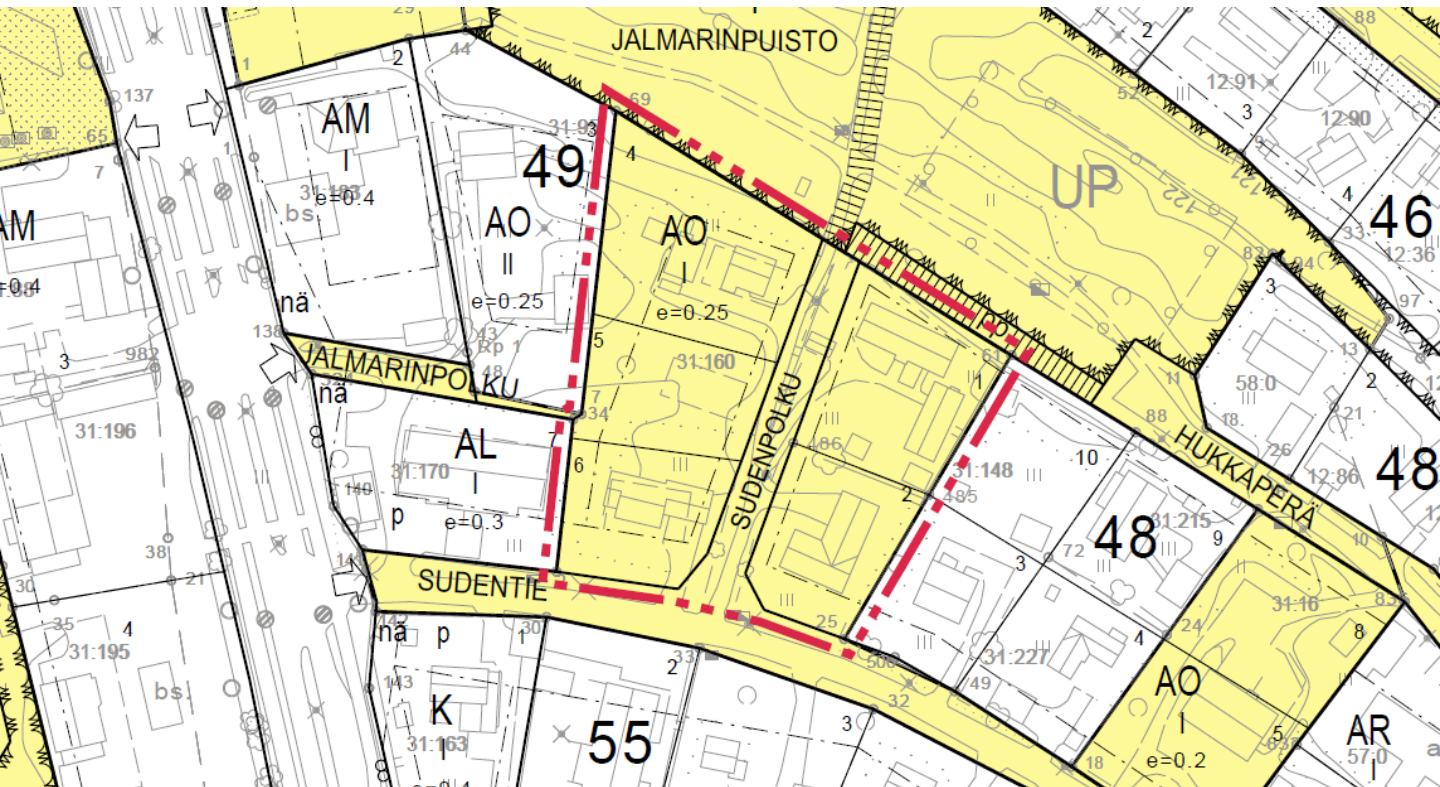
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueen ympäristö on rakennettua Ivalon asemakaava-aluetta, jossa alueen kunnallistekniikka on rakennettu. Sudenpolun kaavatie ei ole toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti.



3.1.4 Maanomistus

Kartassa keltaisella oleva maa-alue on kunnan omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

3.2.2 Maakuntakaava

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

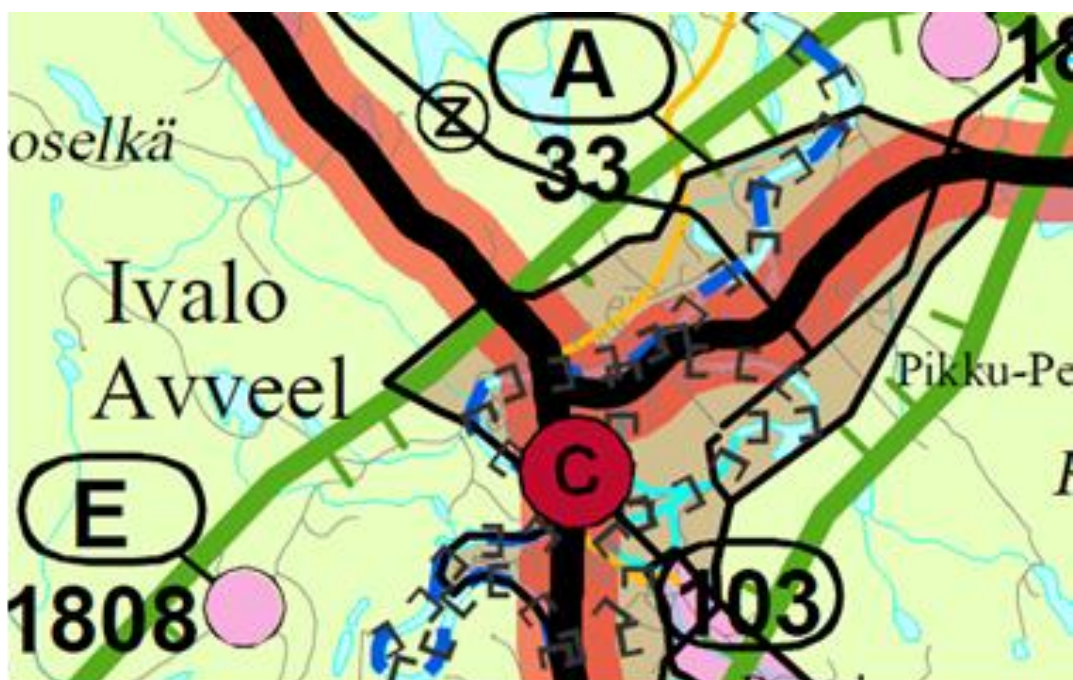
A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

C Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen.

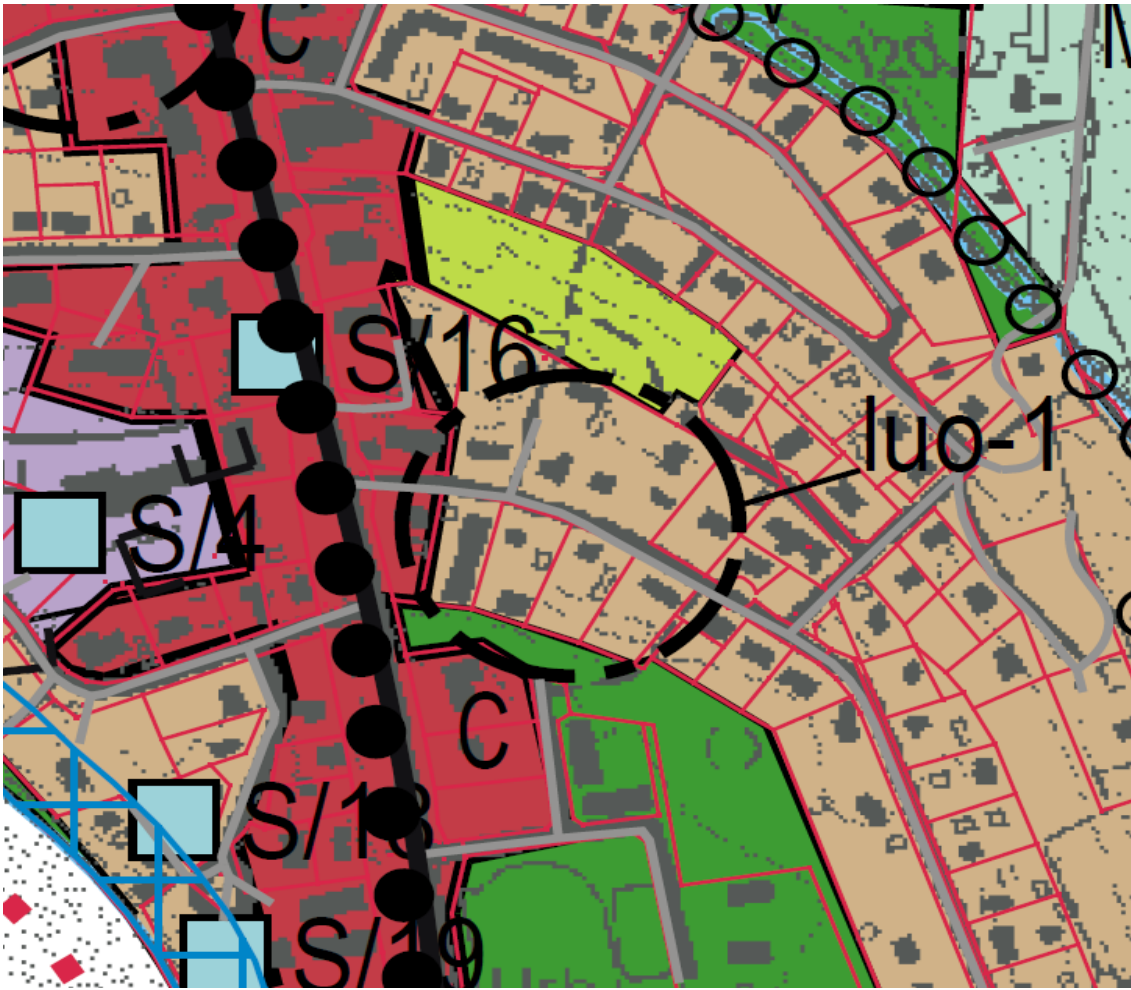
Ote maakuntakaavasta:



3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualuetta koskeva Ivalon alueen yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 16.9.2010.

Ote yleiskaavasta:



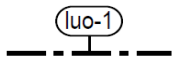
Yleiskaavassa suunnittelualue on merkinnöillä:

Pientalovaltainen asuntoalue.



Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten 1-2 – asuntoisille erillispientaloille, kytketyille pientaloille ja rivitaloille.

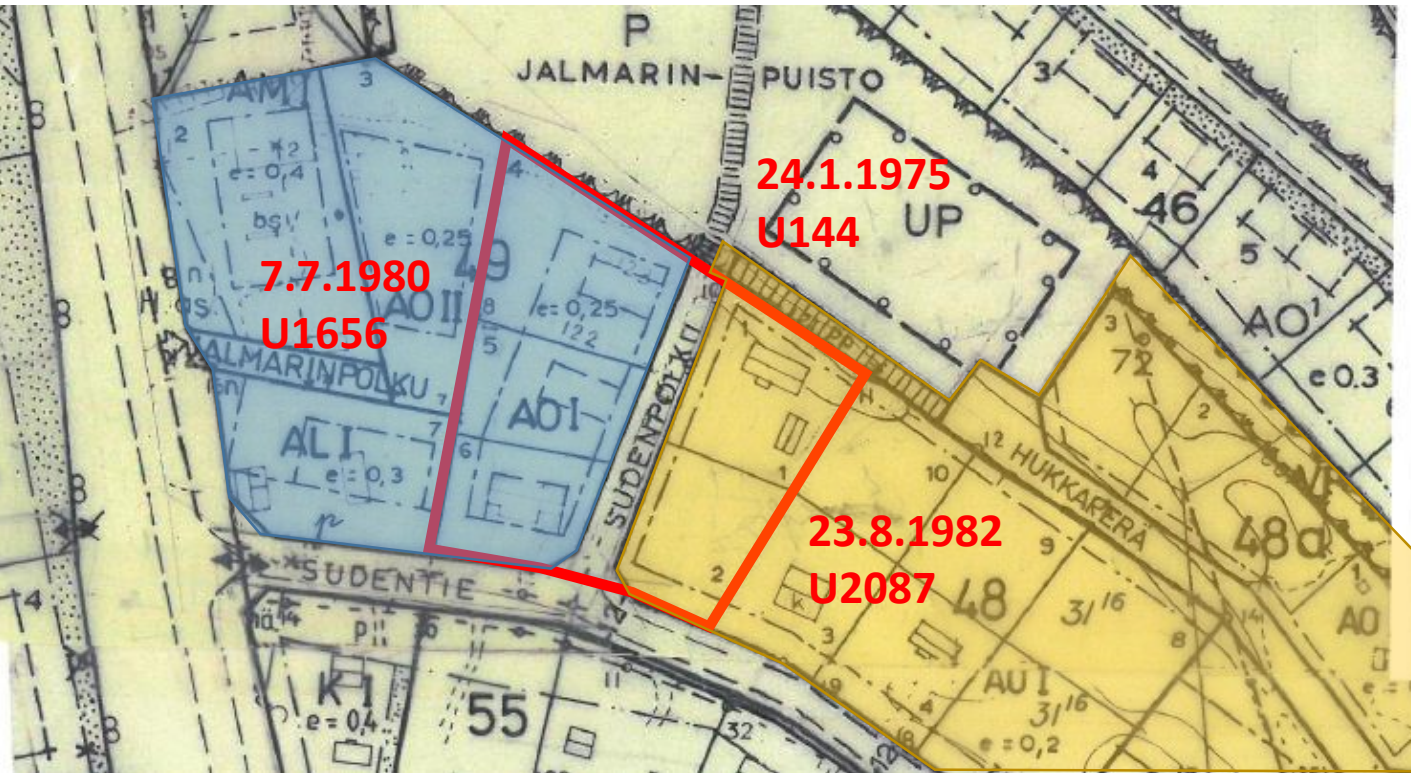
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue –luo-1



Luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajin esiintymä ja/tai luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla suojeltu luontotyyppi. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suorittaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luontoarvoja vaaranneta tai heikennetä.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja niiden kaavamerkinnyt:



Ivalon asemakaava, vahvistettu 24.1.1975 U 144:



Ivalon asemakaavan muutos, vahvistettu 7.7.1980 U 1656:

AO

e=0,25

49

2

II

Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue

Rakennuspaikan tehokkuusluku eli rakennuspaikan kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan

Rakennusala

Ohjeellinen rakennusala

Ohjeellinen rakennuspaikan raja

Korttelin numero

Rakennuspaikan numero

Rakennusraja ja muu kaavamääräyksiä erottava raja

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

Ivalon asemakaavan muutos, vahvistettu 23.8.1982 U 2087:

AO

e=0,25

4

2

Erillispientalojen korttelialue.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Korttelin numero.

Rakennuspaikan numero.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014.

3.2.6 Ympäristönsuojelumääräykset

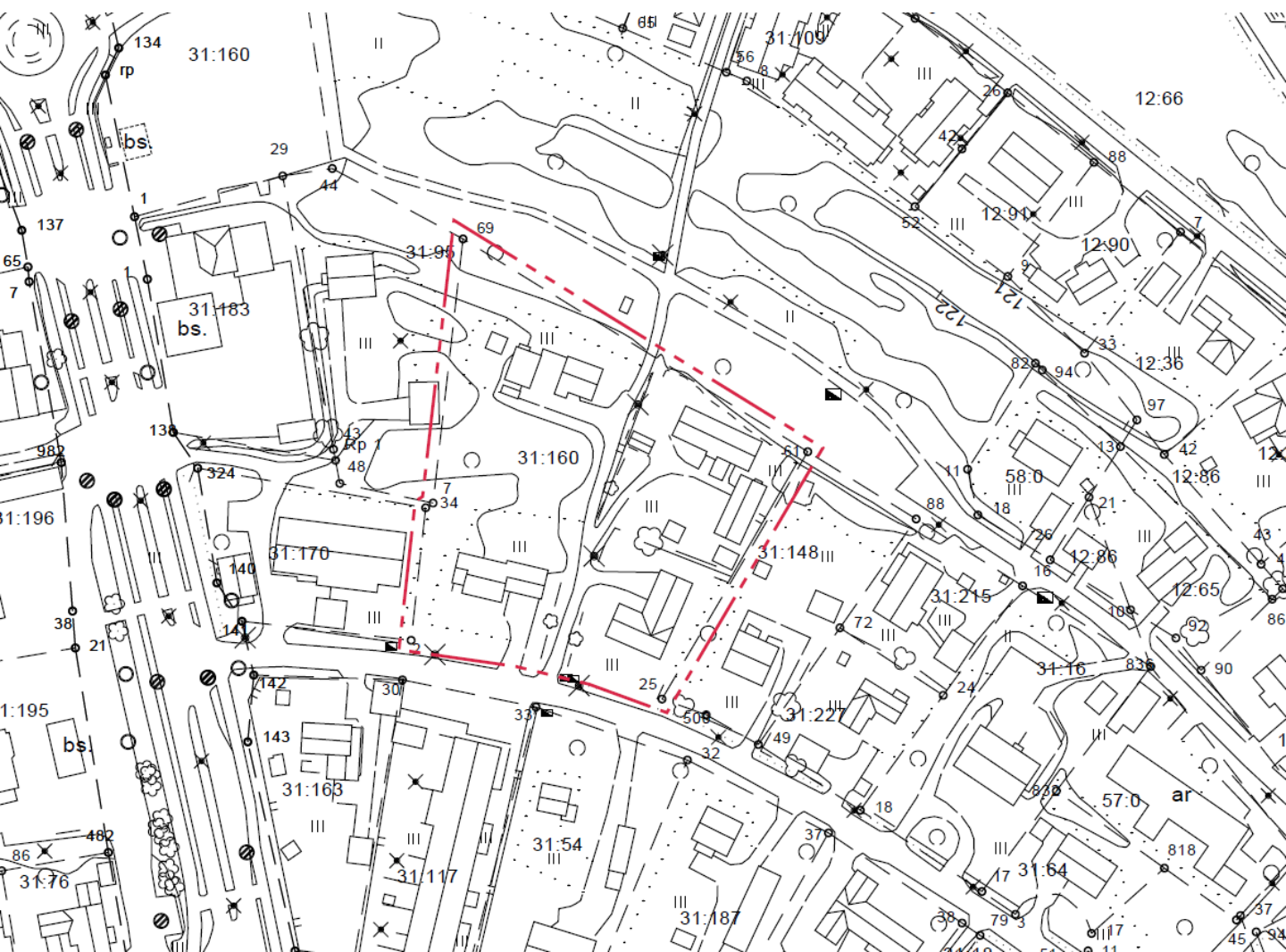
Ympäristösuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.10.2009. Määräyksiä on päivitetty vuonna 2014. Päivitetyt määräykset ovat tulleet voimaan 1.7.2014.

3.2.7 Pohjakartta

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

22.8.1969 hyväksyttyä kaavoituksen pohjakarttaa on ajantasaistettu teknisen osaston toimesta.

Ote pohjakartasta:



3.2.8 Muut selvitykset

Kaavoituksen ja rakentamisen historiaa on selvitetty vanhoista kaavoista sekä rakennuslupa-asiakirjoista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

5.9.2017: Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavatarkastelun Sudenpolun ympäristössä.

28.3.2018: Tekninen lautakunta päätti asemakaavamuutoksen vireille tulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Keskeiset viranomaistahot:

Lapin Ely-keskus

Lapin liitto

Saamelaismuseum Siida

Inarin kunnan ympäristöyksikkö

Inarin kunnan rakennustarkastus

Muut yhteisöt ja asiantuntijatahot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

Tunturiverkko

Inarin Lapin Vesi Oy

Maanomistajat ja maanvuokralaiset

4.3.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin osallisille kirjeitse, kunnan ilmoitustaululla, paikallislehdessä sekä kunnan Internetsivuilla (www.inari.fi).

Kaava tuli vireille 19.9.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä kaavaselostusluonnos olivat nähtävillä 19.9 – 19.10.2018.

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 ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluille ei ole ollut tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

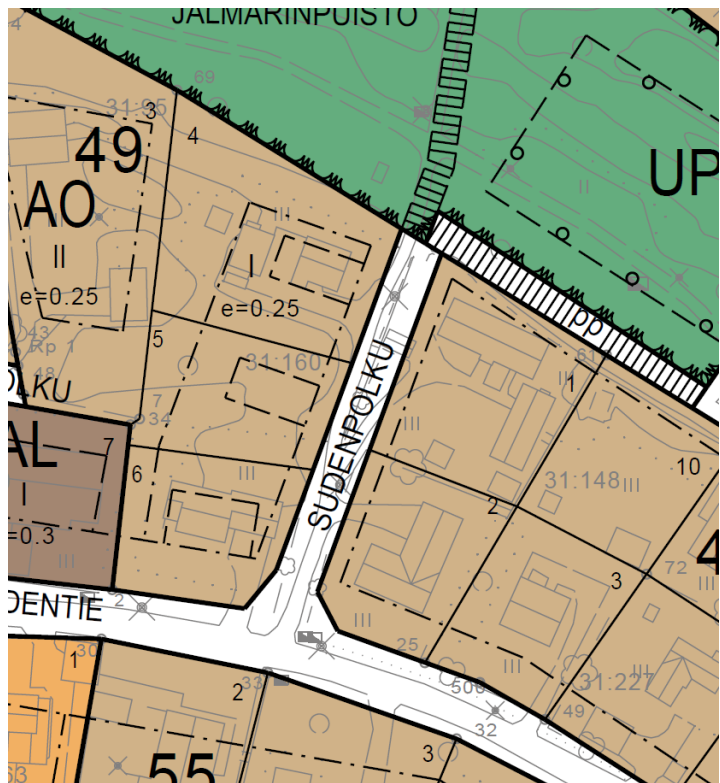
Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tonttien 48 7 1 ja 49 / 4 rajat ja pinta-alat alkuperäisten vuokrasopimusten mukaisiksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alun perin tontin 49 / 4 haltijat esittivät, että tontin pinta-ala muutettaisiin vastamaan alkuperäisessä vuokrasopimuksessa ollutta pinta-ala. Tämä tavoite kumottiin myöhemmin kaavoituksen edetessä tontin haltijoiden pyynnöstä. Uutena tavoitteena oli siis tontin pitäminen mahdollisimman paljon nykyisen kaavan mukaisena.

Muutosalueen tonttien rakennusalueiden rajat ovat nykyisessä kaavassa turhan niukat. Kaavamuutoksessa rajoja siirrettiin siten, että rakentaminen on sallittua laajemmalla alueella.

Yhtenä ajatuksena oli, että kevyenliikenteen sijaan Sudenpolun voisi muuttaa pihakaduksi. Se osoittautui kuitenkin mahdottomaksi tilahtauden vuoksi; tarkoitushan oli saada katualueelle rakennettu talousrakennus tontille. Pihakatualueen tulee olla riittävän leveä, jotta katu voidaan suunnitella mm. kalusteiden ja istutusten avulla pihamaiseksi.



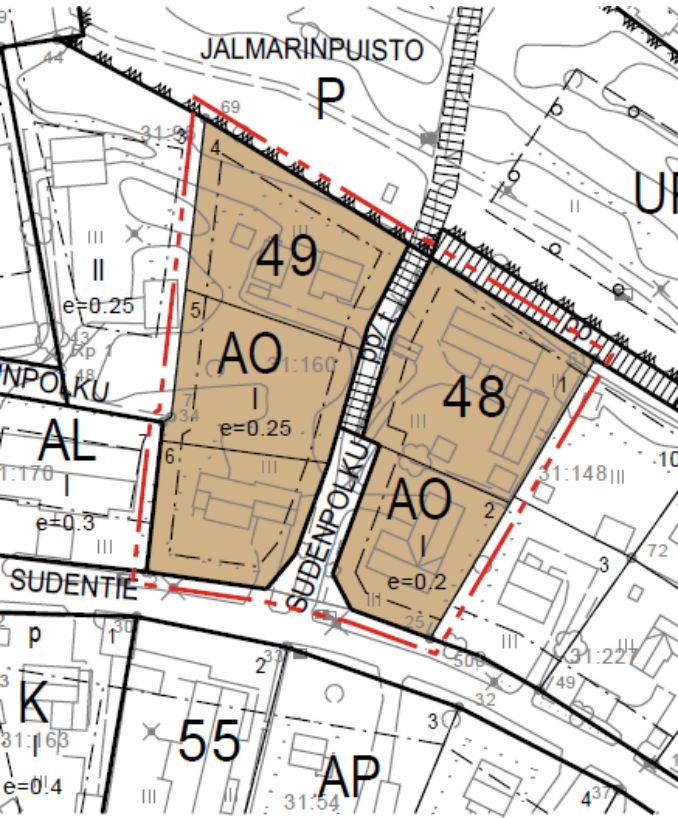
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheessa laadittiin kaksi vaihtoehtoa:

Vaihtoehto 1:

Sudenpolku-kaavatie katkaistaan tontin 48 / 1 rajaan ja loppuosa kulkemisesta turvataan kevyen liikenteenväylällä, jossa tonteille ajo on sallittua.

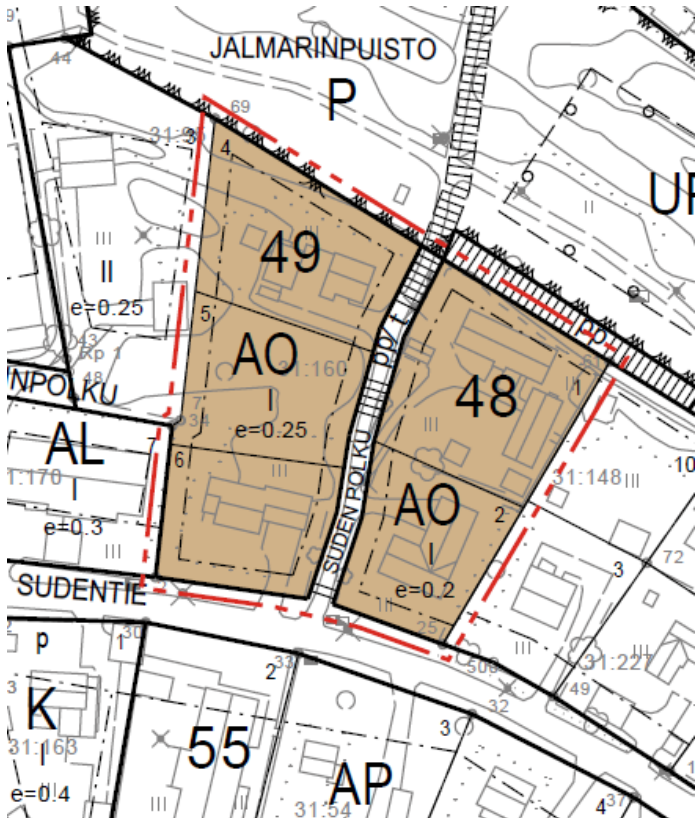
Kaikkien tonttien, paitsi tontin 49 / 6 rajaukset ja pinta-alat muuttuvat verrattuna nykyiseen asemakaavaan.



Vaihtoehto 2:

Sudenpolku-kaavatie muuttuu kokonaan kevyenliikenteenväyläksi, jossa tonteille ajo on sallittua.

Kaikkien tonttien rajaukset ja pinta-alat muuttuvat verrattuna nykyiseen asemakaavaan.



Muutosalueen tonttien pinta-alamuutokset eri vaihtoehdoissa:

Kortteli/ tontti	Alkuperäisen vuokra- sopimuksen pinta-ala m ²	Nykyinen kaavan- mukainen pinta-ala m ²	Vaihtoehto 1 pinta-ala m ²	Vaihtoehto 2 pinta-ala m ²
48 / 1	2050	1610	1858	1858
48 / 2	1415	1145	1145	1236
49 / 4	1660	1940	1660	1660
49 / 5	Ei vuokrattu	1134	1345	1349
49 / 6	1142	1142	1142	1251

Vaihtoehdossa 2 jokainen tontti tulisi suurenemaan verrattuna nykyiseen kaavanmukaiseen pinta-alaan, paitsi tontti 49 / 4, jonka pinta-ala pienenee tontin haltijan toiveen mukaisesti. Alkuperäisiin vuokrasopimusten mukaisiin pinta-aloihin ei päästä kummassakaan vaihtoehdossa.

Molempien vaihtoehtojen vaikutukset rajoittuvat lähinnä tonttiliikenteeseen.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tekninen lautakunta päätti 18.12.2018 valita **vaihtoehdon 2** kaavaehdotuksen pohjaksi.

4.5.1.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnosvaihtoehtoista saapui kaksi kirjallista ja yksi suullinen kannanotto:

	KANNANOTTO	VASTINE
Lapin Ely-keskus	Kaavaan tulisi lisätä seuraava kaavamääräys: <i>”Ennen rakennusluvan myöntämistä tulvasuojelualueelle, tulvapenger tulee korottaa vähintään 39 cm ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100) tai sitä suurempi havaittu todellinen tulvakorkeus, ellei voida osoittaa, että alueen tulvasuojauksen tarvetta on alennettu muilla toimenpiteillä”.</i> Vaikutusten arvioinnissa tulisi osoittaa, miten kaava-alueen tulvariskien hallinta on varmistettu.	Huomioidaan tulvariskit lisäämällä kaavamääräys. Otetaan tulvariskiasia huomioon vaikutusten arvioinnissa.
Tontin 48/2 haltija	Sudenpolku rakennetaan ja vahvistetaan kaavassa olevaan paikkaan suorana tienä siten, ettei se sijaitse pelkästään tontin 48/2 alueella. Puolet Sudenpolusta on sijoitettava rajalinjasta 49/1 tontin alueelle. Vuosikymmenien ajan mielivaltaiselle rakentamiselle on tultava loppu. Kunnan varoja ei tule haaskata luvattomien rakennusten purkuihin eikä siirtoihin.	Tie ei kulje tontin 48/2 alueella. Keskustelussa tontin haltijan kanssa kävi ilmi, että suurimpana ongelmana on aurauslumien tuleminen tontille. Tutkitaan mahdollisuutta siirtää Sudenpolku kulkemaan keskellä katualuetta. Tontilla 49/1 tarkoitettaneen tonttia 49/6. Kaavassa ei oteta kantaa rakennusvalvonnan alaisiin asioihin.
Tontin 49/4 haltija	Suullisesti esitetty kannanotto: Tontin pinta-alana pysyy se, mikä nykyisessä kaavassa on.	Unohdetaan alkuperäinen tavoite tontin pinta-alan palauttamisesta alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaiseksi. Tontin haltija on antanut suostumuksensa siihen, että tontin itäreunasta voi ottaa kevyenliikenteenväylää varten n. 47 m².

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 7888 m².

AO-tonttien yhteispinta-ala on 7354 m² ja katualueen pinta-ala on 534 m².

5.2 Kaavan vaikutukset

Yleiset vaikutukset:

- Tontin 48 / 1 talousrakennuksen siirtyminen pois katualueelta tontille.
- Aurauslumiongelman poistuminen tontilta 48 / 2.
- Lähes kaikkien Sudentien varren tonttien pinta-alojen sekä rakennusoikeuksien suureneminen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Asemakaavan muutos voi pieneltä osaltaan edistää näitä seuraavia tavoitteita:

- *Edistetään kävelyn ja pyöräilyn hyödyntämismahdollisuuksia* -> **Kadun muutos kevyenliikenteenväyläksi**
- *Kehitetään voimassa olevia liikenneyhteyksiä* -> **Kaavatien alueen muutos**
- *Varaudutaan tulviin* -> **Lisätään seuraava kaavamääräys:**

”Ennen rakennusluvan myöntämistä tulvasuojelualueelle, tulvapenger tulee korottaa vähintään 39 cm ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100) tai sitä suurempi havaittu todellinen tulvakorkeus, ellei voida osoittaa, että alueen tulvasuojauksen tarvetta on alennettu muilla toimenpiteillä”.

Maakuntakaava:

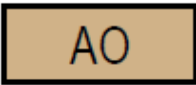
Kaava-alue on maakuntakaavassa *taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen aluetta*. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa.

Yleiskaava:

Ivalon alueen yleiskaavassa alue on merkitty AP-alueeksi; *Pientalovaltainen asuntoalue*. Asemakaava-alue on yleiskaavan mukainen.

5.3 Kaavamerkinnot- ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
49	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin numero.
SUDENPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tonteille ajo on sallittu.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee muodostaa värien, julkisivumateriaalien sekä kattomuodon ja -kaltevuuden suhteen kaavatiesivuttain tai rakennusryhmittäin yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa rakennuspaikan rakennettavuus ja tarvittaessa toimenpiteet rakennuspaikan vahvistamiseksi rakennusluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 49§:n mukaisesti tehtävän selvityksen (perustamis- ja pohjaolosuhteet) lisäksi.

Olemassa olevat rakennukset on otettava huomioon uuden rakennuksen suunnittelussa.

Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulvasuojelualueelle, tulvapenger tulee korottaa vähintään 30 cm ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100) tai sitä suurempi havaittu todellinen tulvakorkeus, ellei voida osoittaa, että alueen tulvasuojauksen tarvetta on alennettu muilla toimenpiteillä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Muutosalueen tonteista tontti 49 / 5 on rakentamaton, muut tontit on rakennettu.

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

Katualue muutetaan kevyenliikenteenväyläksi, jolla tonteille ajo on sallittu.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 8.3.2019

Liite 1

Ivalon asemakaavan muutos; Sudenpolku

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 28.3.2018 § 32.

Tontti 48/1 on vuokrattu 1.7.1969 pinta-alalla 2050 m². Nykyisen kaavan mukaan pinta-ala on 1577 m². Vuokra-alueelle rakennettu autotalli sijaitsee katualueella.

Tontti 49/4 on vuokrattu 1.7.1975 pinta-alalla 1660 m². Nykyisen kaavan mukaan pinta-ala on 1940 m².

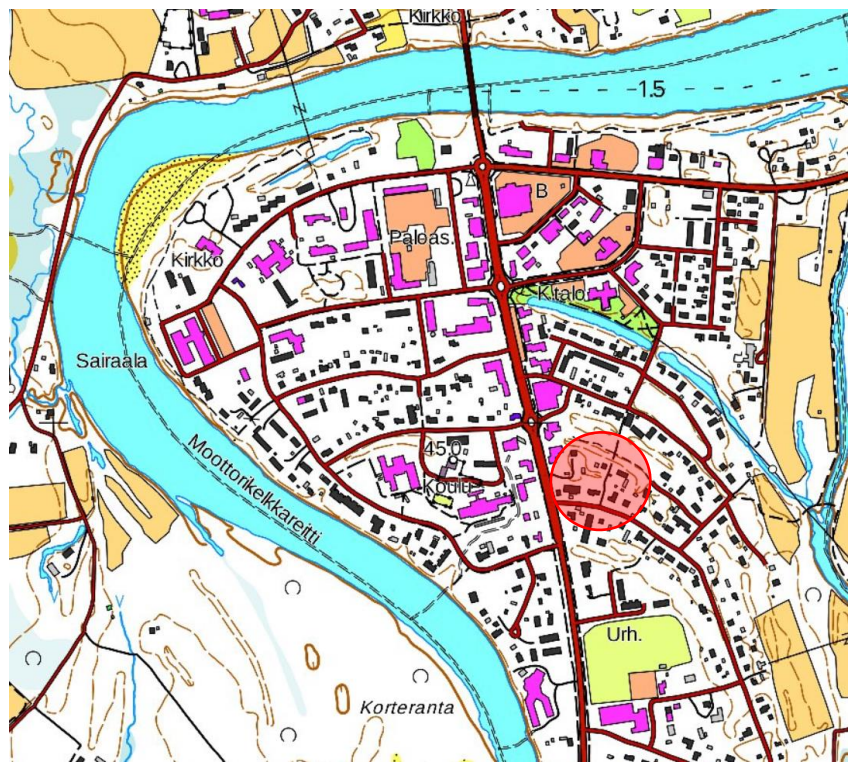
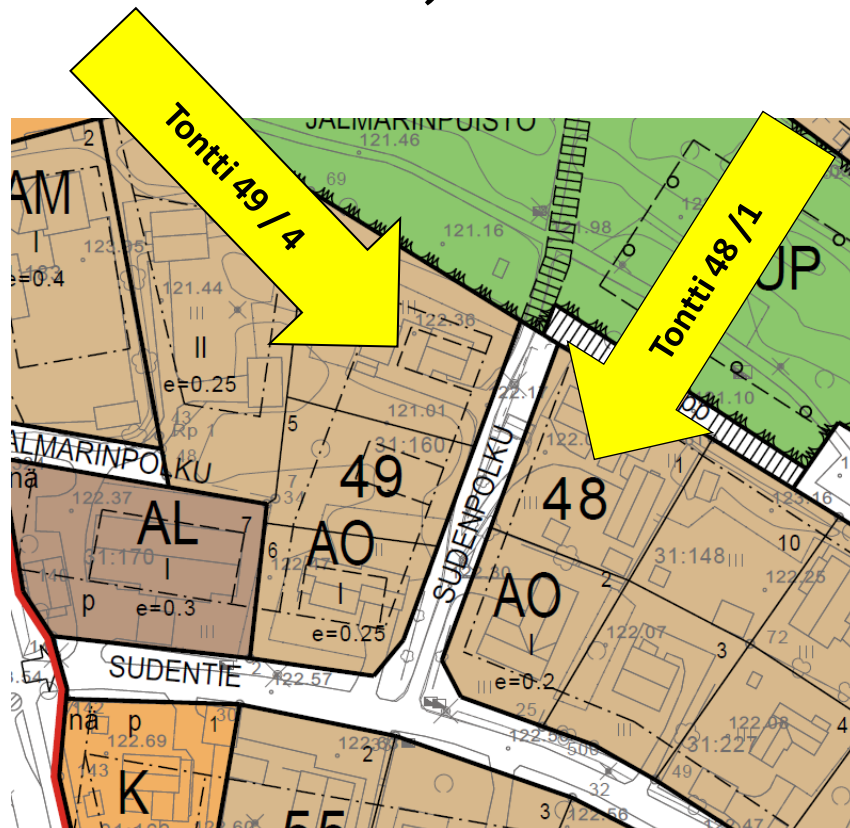
Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tonttien 48/1 ja 49/4 rajat ja pinta-alat alkuperäisten vuokrasopimusten mukaisiksi. Päivitys 8.3.2019: Tontin 49 / 4 pinta-alan muutostoive on peruttu.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustan tuntumassa Sudenpolulla.

Vaihtoehdot

- Tontit pysyvät nykyisen kaavan mukaisina. Katualueella oleva autotalli puretaan.
- Sudenpolun katualueen loppupää poistetaan ja muutetaan tonttimaaksi; asemakaavassa osoitetaan vain yhteydet tonteille.





Yleistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää siihen saakka kun kaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville.

Selvitettävät vaikutukset

Valmisteluvaiheessa selvitetään suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset.

Todetaan nykyiset kunnallistekniikan verkostot ja arvioidaan niiden laajennustarpeet.

Arvioidaan vaikutusta liikenteeseen ja reittien riittävyteen.

Pohjakartta suunnittelualueesta

Alueen pohjakartta on päivitetty 2018 teknisen osaston toimesta.

Osallistuminen, osalliset

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat ainakin:

MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

VIRANOMAISET:

- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Ympäristöyksikkö
- Rakennustarkastus

MUUT:

- Tunturiverkko Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa kaavanlaatijalle.

Tiedottaminen

Kuulutus laitetaan lehteen (Inarilainen), kunnan viralliselle ilmoitustaululle ja kunnan www-sivuille.: www.inari.fi.

Asiakirjat asetetaan nähtäville Inarin kunnan internetin sivuille www.inari.fi (Palvelut – tekniset palvelut – kaavoitus – Vireillä olevat kaavat – Asemakaavat) sekä tekniselle osastolle.

Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä kirjeitse tai toiveesta myös sähköpostitse.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa. Kaavaehdotuksen tullessa yleisesti nähtäville keskeisiltä viranomaisahoilta pyydetään lausunnot.

Yhteystiedot

Inarin kunta
Tekninen osasto
Piiskuntie 2
99800 Ivalo

Päivi Semenoff
kaava-suunnittelija vs
paivi.semenoff@inari.fi
0400 - 738 995

Yleinen kaavoitusosoite:
kaavoitus@inari.fi

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

1. Käynnistysvaihe

Inarin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksesta 28.3.2018 § 32. Asemakaavoitus kuulutetaan vireille samanaikaisesti tämän **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** sekä **kaavaluonnoksen** nähtäville asettamisen kanssa. Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaika on 30 pv. Kaavaluonnoksesta voi jättää kirjallisen mielipiteen Inarin kunnan tekniselle osastolle.

2. Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus pyritään saamaan yleisesti nähtäville alkuvuonna 2019. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheessa kaavasta tiedotetaan kirjein maanomistajille ja lausuntopyyntöt lähetetään viranomaisille ja muille yhteistyötahoille. Muistutukset ja lausunnot ehdotuksesta tulee toimittaa Inarin kunnan tekniselle lautakunnalle, os.: Piiskuntie 2, 99800 Ivalo.

3. Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanhallitus tai valtuusto. Asemakaavan odotetaan olevan hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2019.



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 148 Inari Täyttämispvm 07.03.2019
 Kaavan nimi Ivalon asemakaavan muutos; Sudenpolku
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 19.09.2018
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,7888 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,7888

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7887	100,0	1684	0,21	0,0000	79
A yhteensä	0,7354	93,2	1684	0,23	0,0380	79
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0533	6,8			-0,0380	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7887	100,0	1684	0,21	0,0000	79
A yhteensä	0,7354	93,2	1684	0,23	0,0380	79
AO	0,7354	100,0	1684	0,23	0,0380	79
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0533	6,8			-0,0380	
Kadut	0,0000				-0,0913	
Kev.liik.kadut	0,0533	100,0			0,0533	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Inarin kunta	Ote pöytäkirjasta	1
		Liite 3
Tekninen lautakunta	§ 64	05.09.2017
Tekninen lautakunta	§ 32	28.03.2018

Ivalon asemakaavan tarkastelu Sudenpolun ympäristössä

TEK.LTK § 64

Tekninen johtaja

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan *Alueiden käytön yksityis kohteista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten...*

Alueiden tarkoituksenmukainen käyttö saattaa tarkoittaa mm. katualueiden, kevyenliikenteenväylien yms. osoittamista asemakaavassa. MRL 84 §:n mukaan *Kadunpito käsittää kadun suunnittelemisen, rakentamisen ja sen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä muut toimenpiteet, jotka ovat tarpeen katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteensovittamiseksi.*

Asemakaavassa kadut sijoittuvat aina jonkun omistamalle maalle ja katualueet tulee hankkia kunnan omistukseen joko vapaaehtoisella kaupalla tai lunastustoimituksella. Lunastus voi käsittää maata, rakennuksia tai erityisiä oikeuksia (MRL 13 luku). Katujen luovutukseen liittyy ilmaisluvovutusvelvollisuus MRL 104 §:n perusteella.

Ivalon ensimmäinen rakennussuunnitelma vahvistettiin 1948. Ote rakennussuunnitelmasta Sudenpolun kohdalta ohessa. Arkkitehti toimisto Annikki ja Väinö Hirvelä suunnitteli Ivaloon uutta rakennuskaavaa vuosina 1967-1972. Viranomaisneuvottelujen jälkeen rakennuskaavan loppuun saattaminen annettiin Suunnittelukeskus Oy:n tehtäväksi ja ensimmäinen Ivalon rakennuskaava vahvistettiin lääninhallituksessa 24.1.1975. Viimeinen kaavamuutos Sudenpolun ympäristössä on vahvistettu lääninhallituksessa 7.7.1980. Vuoden 2000 maankäyttö- rakennuslain astuessa voimaan rakennuskaava muuttui asemakaavaksi.

_____ on vuokrannut nykyisen Sudenpolun varrelta 2050 m² suuruisen alueen omakotitontiksi vuonna 1969, eli ennen ensimmäistä rakennuskaavaa. Vuokra sopimuksen karttaliite ohessa. Vuokrasopimuksen karttaliitteen mukaan kulku _____ rakennuspaikalle 4b oli ohjattu tontin 4a kautta. _____ on rakentanut pihapiirinsä vuokra sopimuksen mukaisilla rajoilla, mistä johtuen Sudenpolku on toteutettu korttelin 49 puoleiseen reunaan ja katuvalot, vesi- ja viemärijohtot on sijoitettu Sudenpolun katualueen keskelle. Myös _____ omistama autotalli sijoittuu pääosin Sudenpolun alueelle. Kartta vuokra -alueista 4a ja 4b sijoitettuna voimassa olevalle asemakaavalle. Kartta nykyisestä asemakaavasta pohjakarttatietoineen ohessa.

Sudenpolun katualue on n. 10 m leveä. Sudenpolku jatkuu Jalmarin puiston läpi Peuratielle kevyenliikenteen väylänä, jonka alue on n. 5 m leveä

Tekninen lautakunta	§ 64	05.09.2017
Tekninen lautakunta	§ 32	28.03.2018

(pyörätien leveys n. 2,5 m). _____ autotalli on rakennettu siten, että Sudenpolun katurakenteita varten on käytettävissä 4,4 m levyinen aukko.

Asemakaavassa vahvistuvat eri maankäyttömuotojen rajat esimerkiksi siten, että rakennuskortteleiden raja puistoon, liikennealueeseen yms on sitova, mutta korttelin tonttijako ei ole sitova, ellei asemakaavassa ole sitovuutta määrätty. Sudenpolun alueella tonttijakoa ei ole määritty sitovaksi.

Vuokra-alueiden 4a ja 4b vuokrasopimus päättyy 31.12.2018. Lähtökohtana on, että vuokrasopimuksen hallintarajat säilyvät entisen laisena. Tässä tapauksessa asemakaavaa n edellyttää hallinta-alueen rajausta Sudenpolun katualueen osalta. Hallintaoikeuden jatkamiseksi on ratkaistava minkä laajuisena uudet sopimukset laaditaan. Mikäli alueet luovutetaan vuokrasopimuksen päättyessä voimassa olevan asemakaava mukaisena, mm. _____ n autotalli tulee poistaa katualueelta. Mikäli alueet luovutetaan voimassa olevien vuokrasopimusten laajuisina, alueen asemakaava tulee muuttua.

Ratkaisuvaihtoehtoja on useita:

1. Alue toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja kunta lunastaa tai siirtää katualueella olevan autotallin.
2. Alueelle laaditaan asemakaavan muutos, jossa katualue kavennetaan ja muutetaan kevyenliikenteenväyläksi niin, että katualueen leveydeksi jää 4,4 m.
3. Alueelle tehdään asemakaavan muutos, jolla Sudenpolun kevyenliikenteenyhteys poistetaan kokonaan ja asemakaavassa osoitetaan vain yhteydet tonteille.
4. Jokin muu ratkaisu.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää käynnistää kaavatarkastelun Ivalon asemakaavan mukaisen Sudenpolun ympäristössä. Tarkastelussa pyritään selvittämään onko mahdollista ratkaista Sudenpolun alueeseen kohdistuvat ristiriitaiset maankäyttömuodot. Ratkaisuvaihtoehtojen pohjalta tekninen lautakunta päättää mahdollisesta kaavamutoksen käynnistämisestä.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Lisätietoja: Tekninen johtaja Arto Leppälä, puh. 0400-692 363

Tekninen lautakunta	§ 64	05.09.2017
Tekninen lautakunta	§ 32	28.03.2018

haltija [REDACTED] Katselmuksessa tonttien haltijat korostivat, että Sudenpolun kevyenliikenteen väylä on tarpeellinen eikä heillä ole sitä vastaan mitään sanottavaa.

[REDACTED] n omistama betonista valetulla sokkelilla oleva sähköistetty autotalli sijoittuu suurimmalta osin nykyisen Sudenpolku nimisen kadun alueelle. Autotallin siirtäminen ei ole mahdollista muutoin kuin purkamalla rakennus ja rakentamalla uusi vastaava rakennus uudelle paikalle.

[REDACTED] tontin 49/4 haltijana esitti kantanaan, että alun perin hänen tonttinsa pinta-ala on ollut 1660 m². Vuokrasopimusta uudistettaessa hänen tonttinsa koko oli kasvanut pinta-alaan 1940 m², jota hän piti liian suurena.

[REDACTED] esitti, että Sudenpolkua voisi siirtää hänen tonttinsa suuntaan ja samalla hänen tonttinsa koko tulisi pienentää alkuperäiseen kokoon eli 1660 m²:iin.

Katselmuksen perusteella on laadittu kaavaratkaisuluonnos, joka on ohessa. Kaavaratkaisussa Sudenpolku on muutettu osittain kevyenliikenteenväyläksi, jonka leveys on 6 m. Kevyenliikenteenväylä on sijoitettu nykyisen väylän kohdalle. Samalla tonttien 49/4 ja 49/5 välistä rajaa on siirretty siten, että tontin 49/4 pinta-ala on 1660 m². Muutoksella laajenee tontti 49/5, joka on kunnan omistama ja tällä hetkellä vapaa vuokrattavaksi.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää käynnistää Ivalon asemakaavan muutoksen esitetyn kaavaratkaisuluonnoksen pohjalta.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Lisätietoja: Tekninen johtaja Arto Leppälä, puh. 0400-692 363
