



IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS; SUDENPOLKU

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS

22.8.2018

Inarin kunta | Tekninen osasto | Kaavoitus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

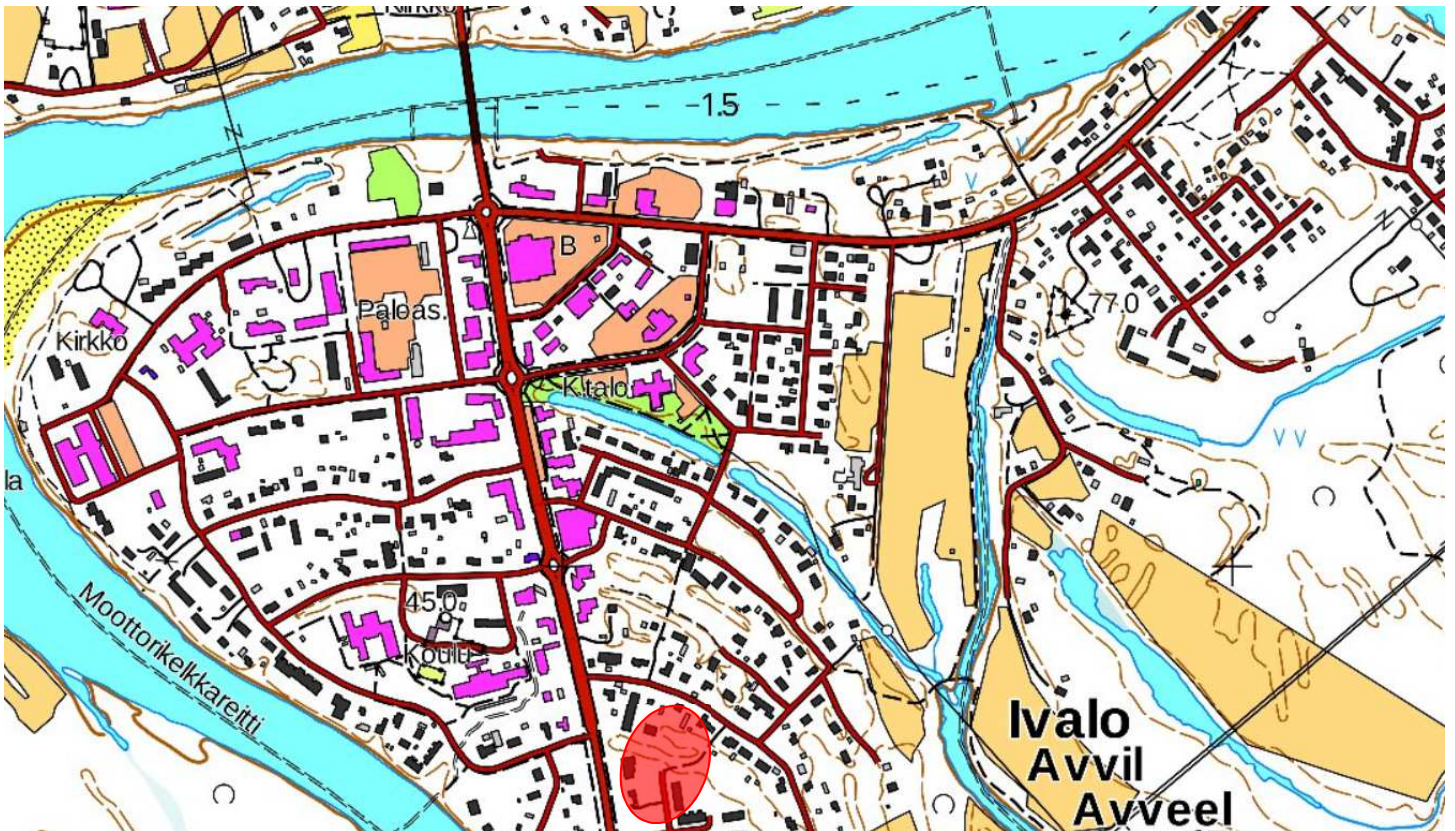
Kunta: Inarin kunta
Kunnan osa: Ivalo
Alueen nimi: Sudenpolku
Sisältyvät korttelit: Osa kortteleista 48 ja 49

Kaava: Ivalon asemakaavan muutos
Kaavan nimi: Sudenpolku
Kaavan laatija: Inarin kunta, tekninen osasto, Piiskuntie 2, 99800 IVALO
Semenoff Päivi, kavasuunnittelija
paivi.semenoff@inari.fi, 0400-738 995

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tarkoituksena on tonttien 49/4 ja 48/1 rajausten muuttaminen vastaamaan tonttien alkuperäisissä vuokrasopimuksissa olleita pinta-aloja.

Kaavan nimeksi laitettiin ”Ivalon asemakaavan muutos; Sudenpolku”.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
2. TIIVISTELMÄ.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (lisätään myöhemmin)*
- Liite 2. *Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)*
- Liite 3. Kaavatarkastelun käynnistämispäätös, tekninen lautakunta, 5.9.2017 sekä laatimispäätös, tekninen lautakunta, 28.3.2018 § 32.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ivalon alueen yleiskaava, luontoselvitys, 25.1.2006

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

28.3.2018 Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen.

Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Kaavaluonnosvaihtoehdot nähtävillä.

Kaavaehdotus nähtävillä.

Tekninen lautakunta.

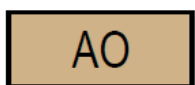
Kunnanhallitus/valtuusto.

2.2 Asemakaava

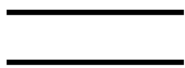
Asemakaavan muutoksella:

- Tontin 49 / 4 pinta-ala muutetaan vastaamaan maanvuokrasopimuksessa ollutta pinta-alaa.
- Tontin 48 / 1 eteläinen ja läntinen tontinraja siirretään vastaamaan maanvuokrasopimuksessa ollutta rajaa.
- Koko Sudenpolku tai sen loppuosa muutetaan kevyenliikenteenväyläksi, jolla ajo tonteille on sallittu.
- Kaavamuutosalueen rakennusalat päivitetään vastaamaan nykyistä tilannetta.

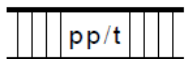
Keskeisimmät kaavamerkinnät:



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. LÄHTÖKOHDAT

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 kaavamuutosalueen kohdalle on merkitty *luo-1*-merkintä

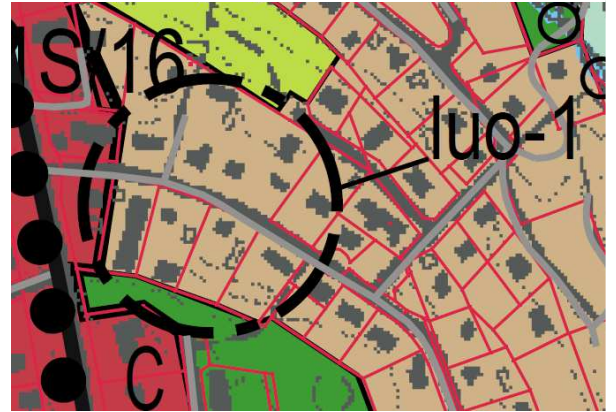


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue -luo-1

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:



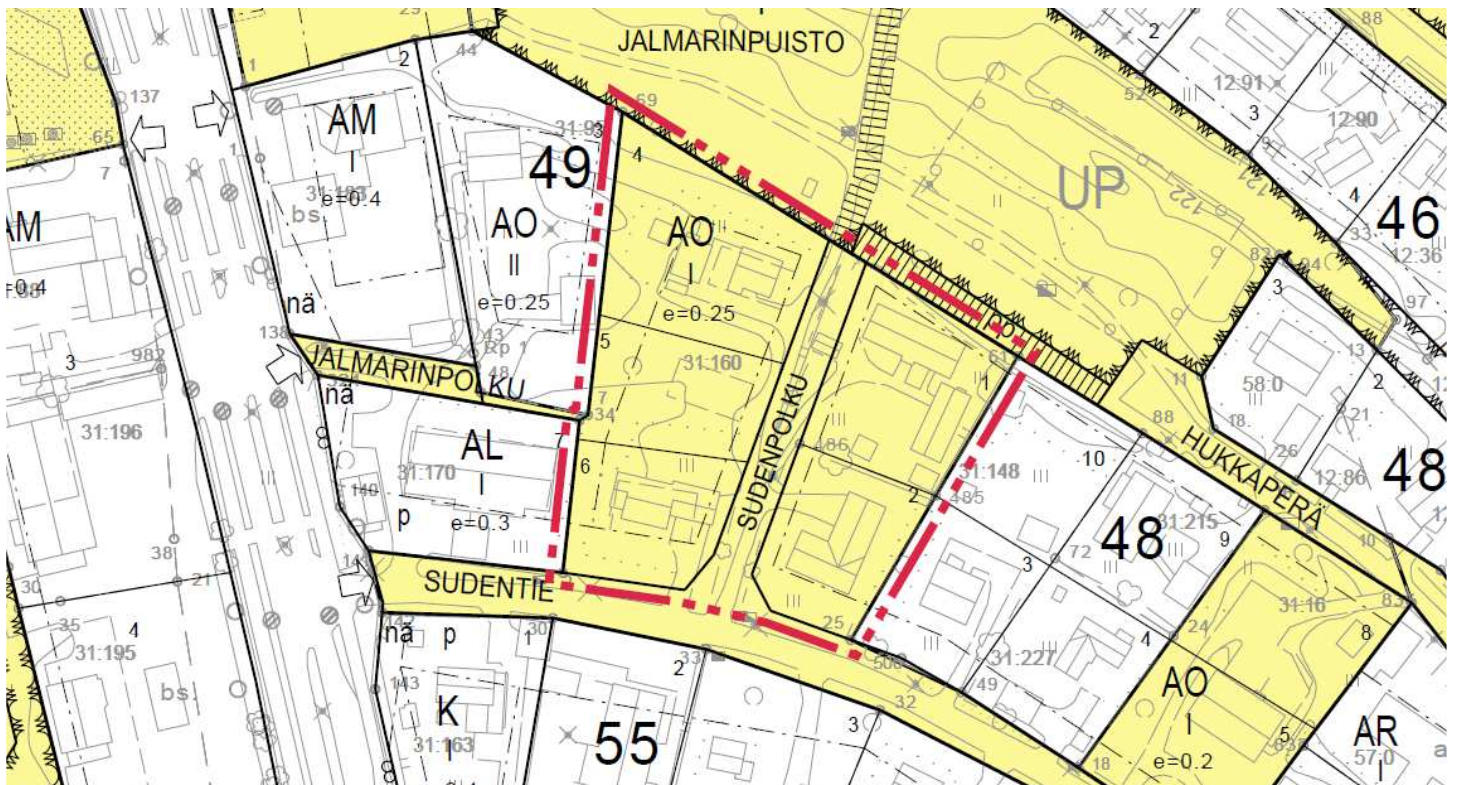
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueen ympäristö on rakennettua Ivalon asemakaava-alueetta, 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

Kaavoituksessa tutkitaan mahdollisuutta muuttaa tonttien 49 / 4 ja 48 / 1 rajoja.

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta merkittävimmät ratkaisut on tehty jo maakuntakaavan ja yleiskaavituksen yhteydessä, joiden ohjausvaikutusten kautta ne välittyvät asemakaavoitukseen.

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018

3.2.2 Maakuntakaava

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

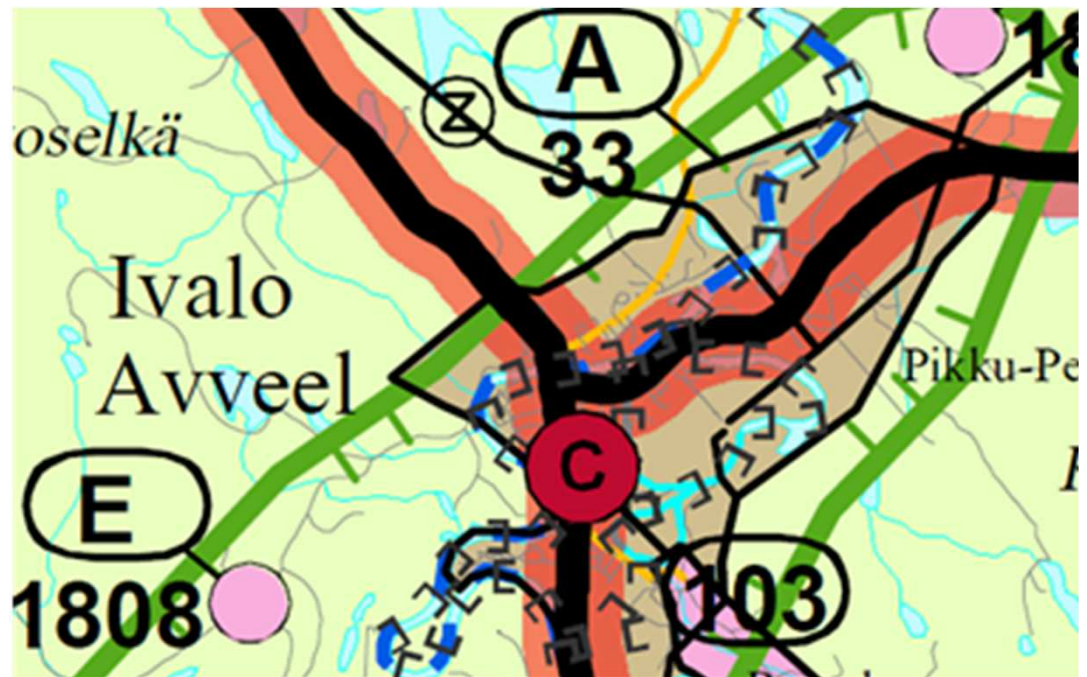
A Taajamatoimintojen alue

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:



Asemakaavaluonnos toteuttaa maakuntakaavaa. Uusi Pohjois-Lapin maakunta-kaava 2040 on kuulutettu vireille 2.5.2017.

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Ote yleiskaavasta:



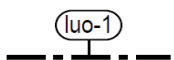
Suunnittelualueita koskeva Ivalon alueen yleiskaava on hyväksytty valtuustossa 16.9.2010.

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkinnöillä:



Pientalovaltainen asuntoalue.

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



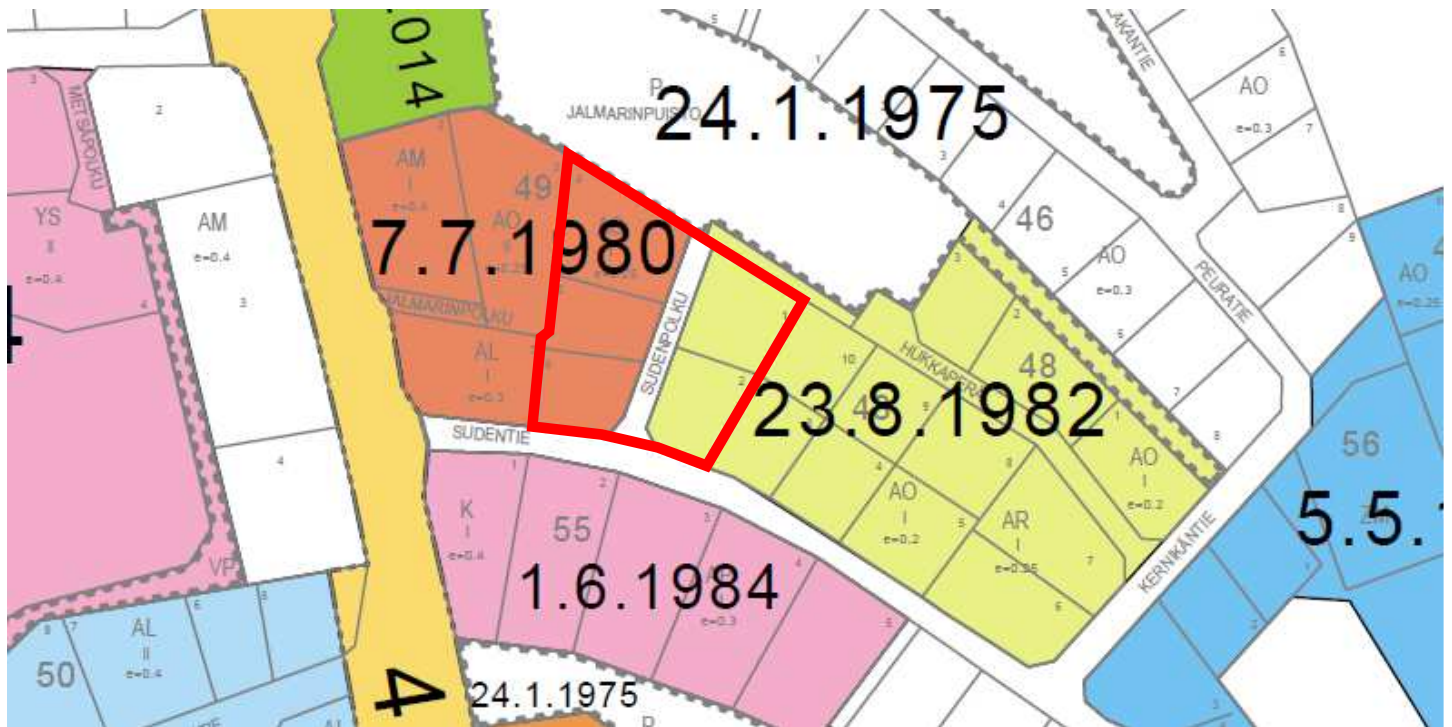
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue –luo-1

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

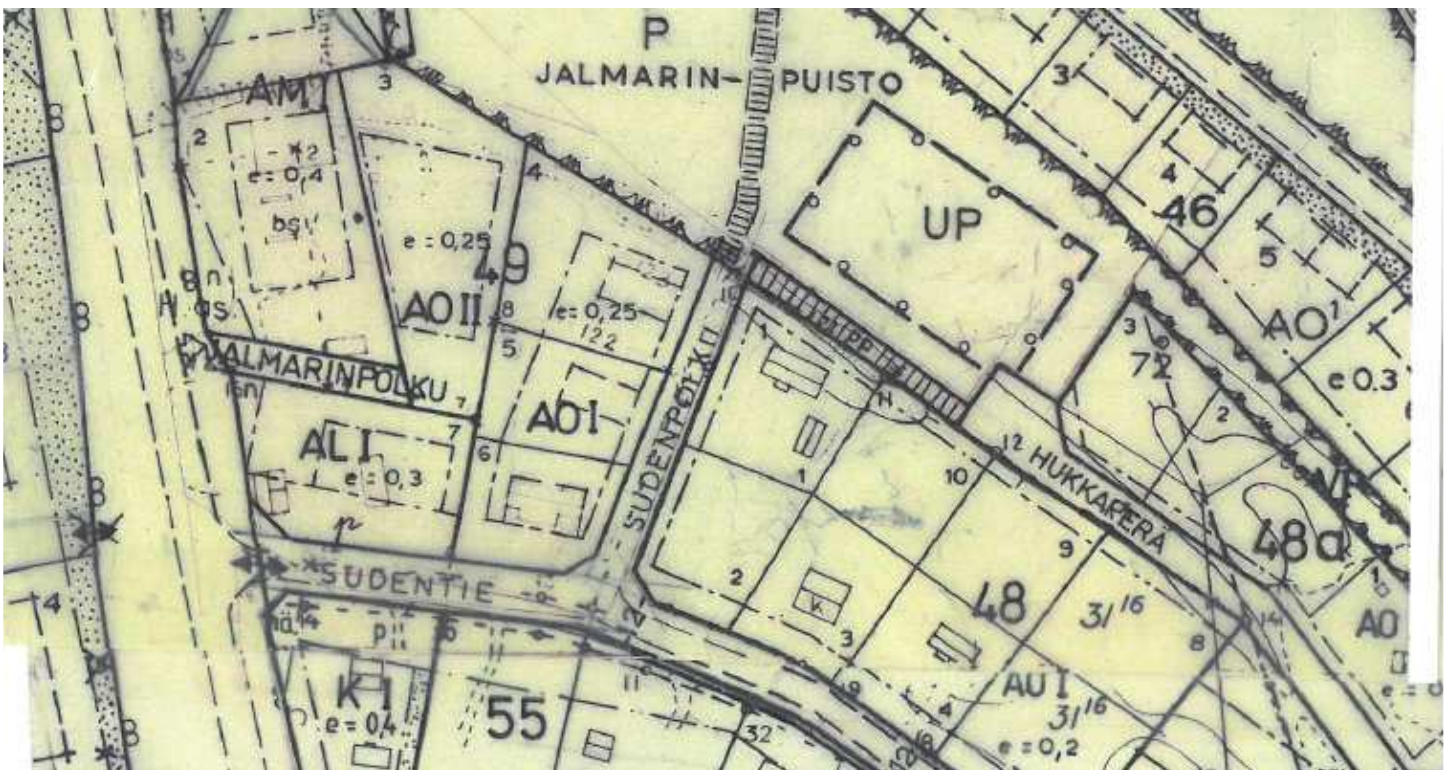
3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Ivalon asemakaava, vahvistettu 24.1.1975 U 144
- Ivalon asemakaavan muutos, vahvistettu 7.7.1980 U 1656
- Ivalon asemakaavan muutos, vahvistettu 23.8.1982 U 2087



Ote ajantasakaavasta:

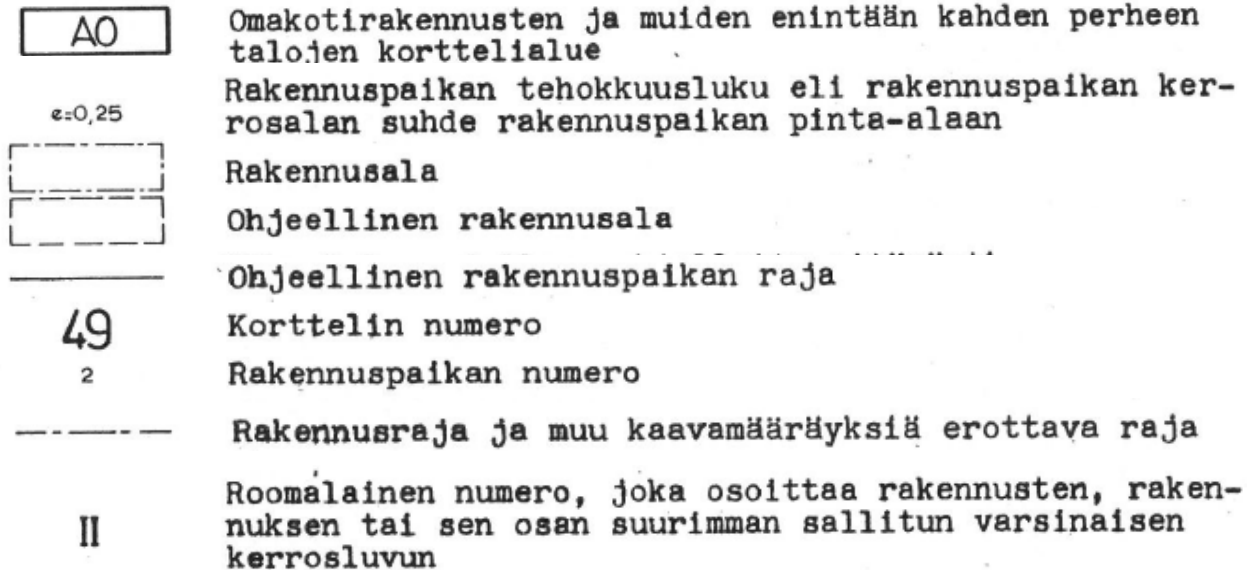


Voimassa olevien asemakaavojen kaavamerkinnät:

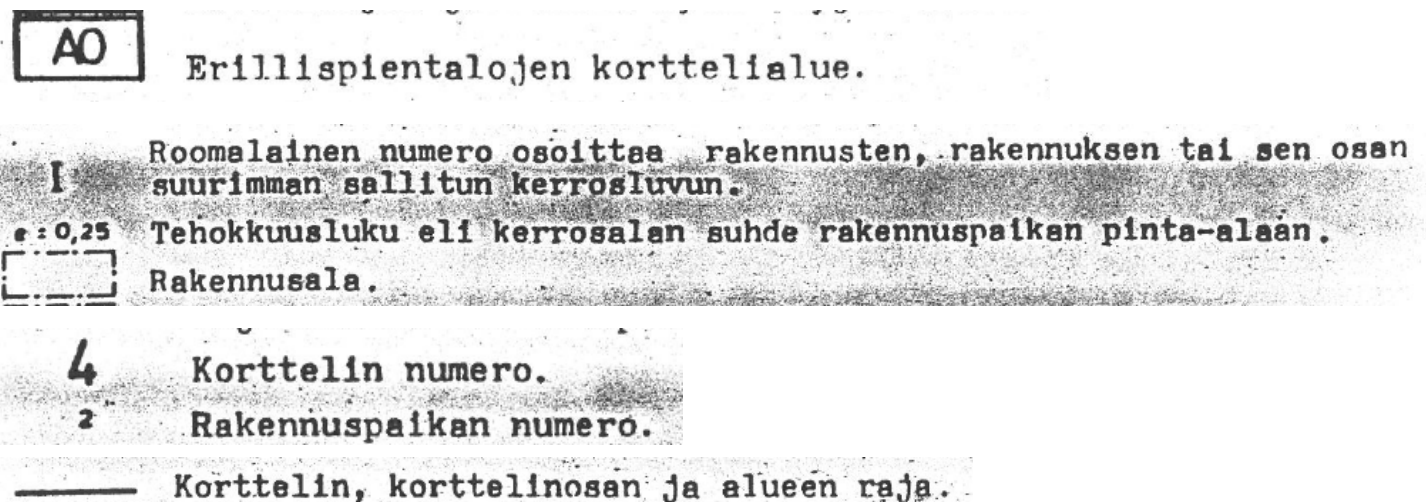
Ivalon asemakaava, vahvistettu 24.1.1975 U 144:



Ivalon asemakaavan muutos, vahvistettu 7.7.1980 U 1656:



Ivalon asemakaavan muutos, vahvistettu 23.8.1982 U 2087:

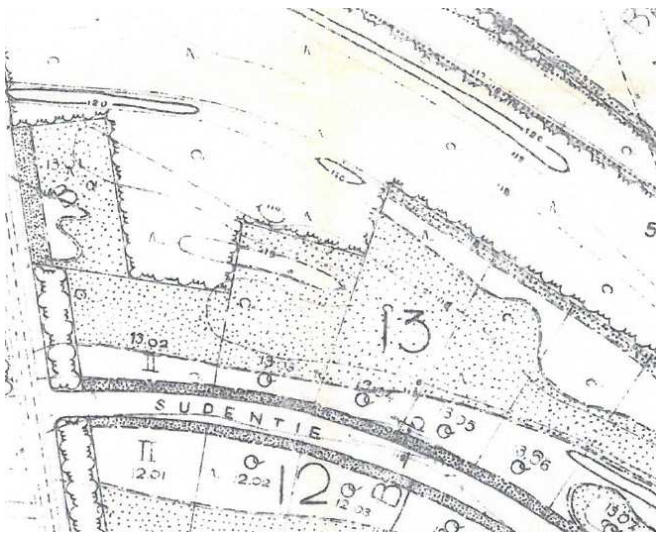


4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

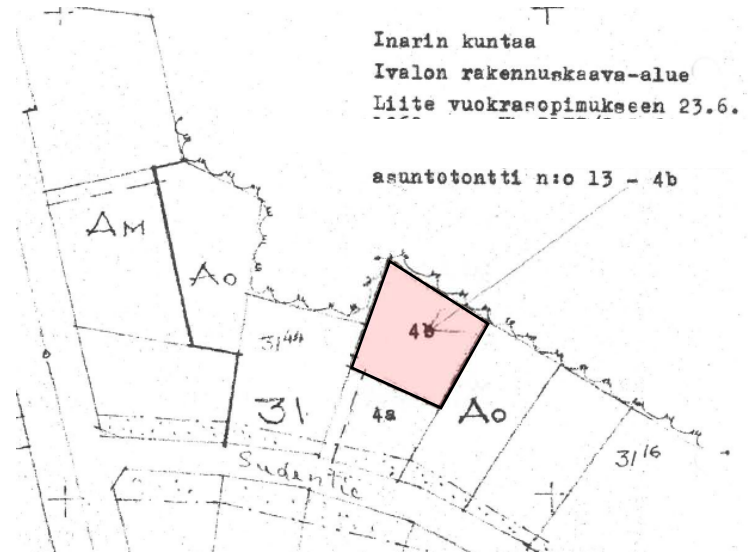
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin 48 / 1 (tuolloin 4b) maanvuokrasopimus on laadittu vuonna 1969 käyttäen pohjana v. 1948 laadittua rakennussuunnitelmaa. Kulku tontille oli suunniteltu tontin 4a kautta. Tontin pinta-alaksi oli sopimukseen merkitty 2050 m².

Ote rakennussuunnitelmasta v. 1948:

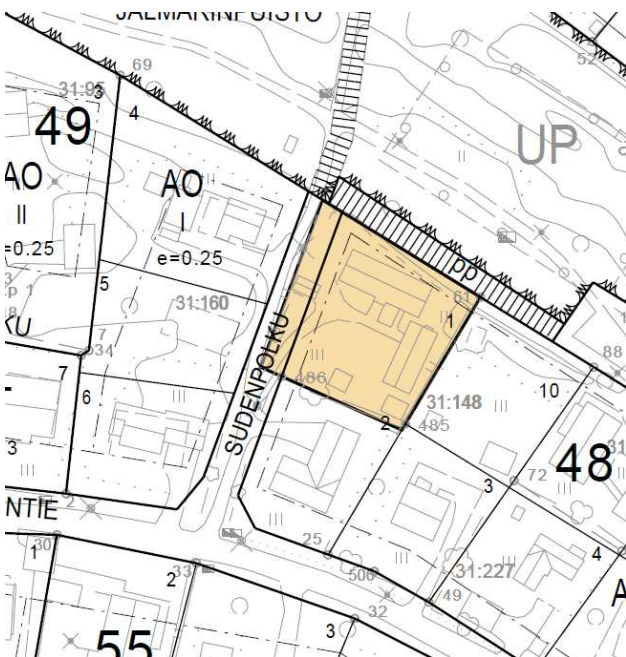


Maanvuokrasopimuksen karttaliite v.1969:



Ensimmäinen Ivalon asemakaava vahvistettiin lääninhallituksessa 24.1.1975 ja viimeisin kaavamuuotos Sudenpolun kaavatien ympäristössä on vahvistettu 7.7.1980.

Ote ajantasakaavasta v. 2018, johon tontin 48 / 1 vuokra-alue on merkitty ruskealla:



Tontin haltija on rakentanut pihapiirinsä vuokrasopimuksen mukaisilla rajoilla, jonka vuoksi Sudenpolun kaavatie on muodostunut korttelin 49 puoleiseen reunaan ja katuvalot sekä vesi- ja viemärijohdot on sijoitettu Sudenpolun katualueen keskelle. Tämän vuoksi myös vuokralaisen omistama autotalli sijoittuu osittain katualueelle, joten tällä kohdalla katualueen leveys on ainoastaan 4,4 m.

Inarin kunnan tekninen lautakunta suoritti 14.3.2018 maastokatselmuksen alueella. Paikalla ollut tontin 49 / 4 haltija esitti, että Sudenpolun katualuetta siirrettäisiin hänen tonttinsa suuntaan siten, että tontin pinta-alaksi tulisi 1660 m², joka on hänen alkuperäisessä vuokrasopimuksessaan. Nykyisen kaavan mukaan pinta-ala tontilla 49 / 4 on 1940 m².

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

Saamelaismuseo 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 Vireilletulo

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRA 30 §, MRA 27§).

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluille ei ole ollut tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista Sudenpolun ympäristön tonttien maankäyttöepäselvyydet.

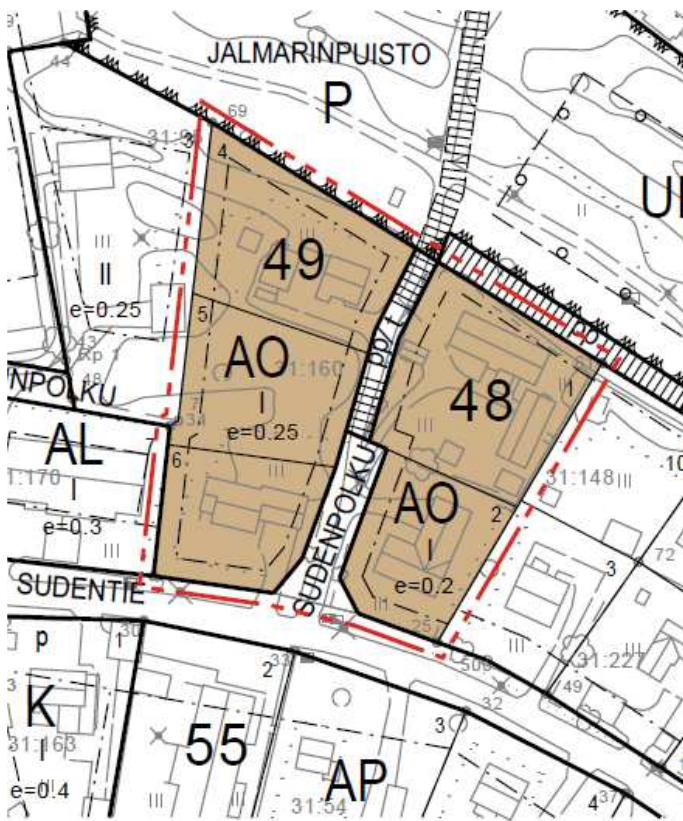
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1:

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

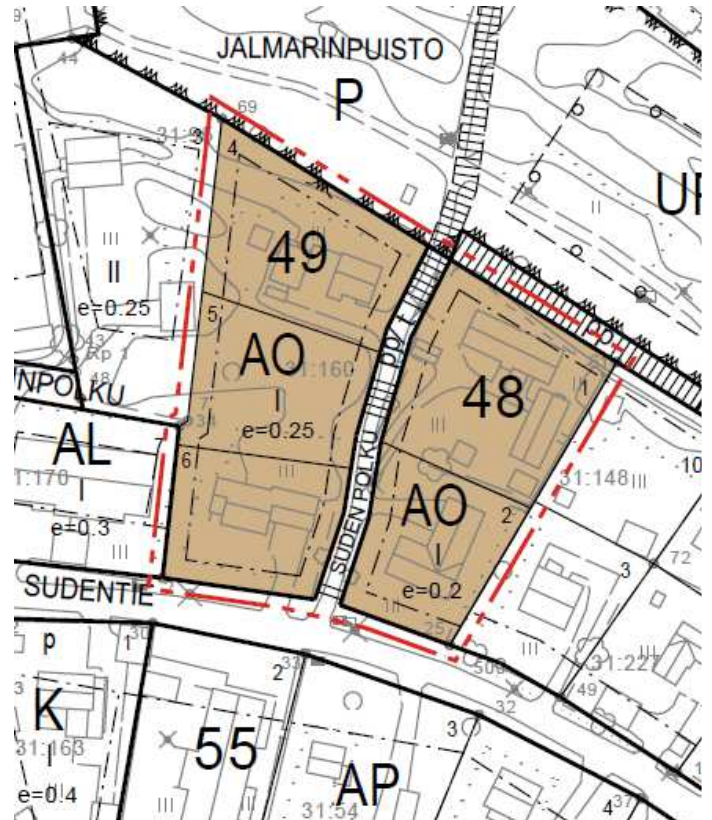
Kaikkien tonttien, paitsi tontin 49 / 6 rajaukset ja pinta-alat muuttuvat verrattuna nykyiseen asemakaavaan.



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 vuokrasopimuksen 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.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.7 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Yhteystiedot:

Inarin kunta
Tekninen osasto
Piiskuntie 2
99800 Ivalo

Päivi Semenoff
kaavasuunnittelija
paivi.semenoff@inari.fi
0400 – 738 995

Ivalossa 22.8.2018

Päivi Semenoff



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

Liite 3

Ivalon asemakaavan tarkastelu Sudenpolun ympäristössä

TEKLTk § 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 ilmaisuvoitusvelvollisuus MRL 104 §:n perusteella.

Ivalon ensimmäinen rakennussuunnitelma vahvistettiin 1948. Ote rakennussuunnitelmasta Sudenpolun kohdalta ohessa. Arkki tehti 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.

Arvo Seurujärvi on vuokrannut nykyisen Sudenpolun varrelta 2050 m² suuruisen alueen omakotitontiksi vuonna 1969, eli ennen ensimmäistä rakennuskaavaa. Vuokra sopimuksen karttaliite ohessa. Vuokrasopimuksen karttaliitteen mukaan kulku Seurujärven rakennuspaikalle 4b oli ohjattu tontin 4a kautta. Seurujärvi on rakentanut pihapiirinsä vuokra sopimuksen mukaisilla rajoilla, mistä johtuen Sudenpolku on toteutettu korttelin 49 puoleiseen reunaan ja katuvälyt, vesi- ja viemärijohtot on sijoitettu Sudenpolun katualueen keskelle. Myös Seurujärven 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). Seurujärven autotalli on rakennettu siten, että Sudenpolun katurakenteita varten on käytettävissä 4,4 m levyinen aukko.

Asemakaavassa vahvistuvat ei 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 määrätty sitovaksi.

Vuokra-alueiden 4a ja 4b vuokrasopimus päättyy 31.12.2018. Lähtökohtana on, että vuokrasopimuksen hallintarajat säilyvät entisen laisena. Tässä tapauksessa asemakaava 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. Arvo Seurujärven autotalli tulee poistaa katualueelta. Mikäli alueet luovutetaan voimassa olevien vuokrasopimusten laajuisina, alueen asemakaava tulee muuttaa.

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 kaavamuutoksen käynnistämisestä.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

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

Inarin kunta	Ote pöytäkirjasta	3
--------------	-------------------	---

Tekninen lautakunta	§ 64	05.09.2017
Tekninen lautakunta	§ 32	28.03.2018

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

Arvo Seurujärven 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.

Esa Nyström 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 pitää liian suurena. Esa Nyström 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