

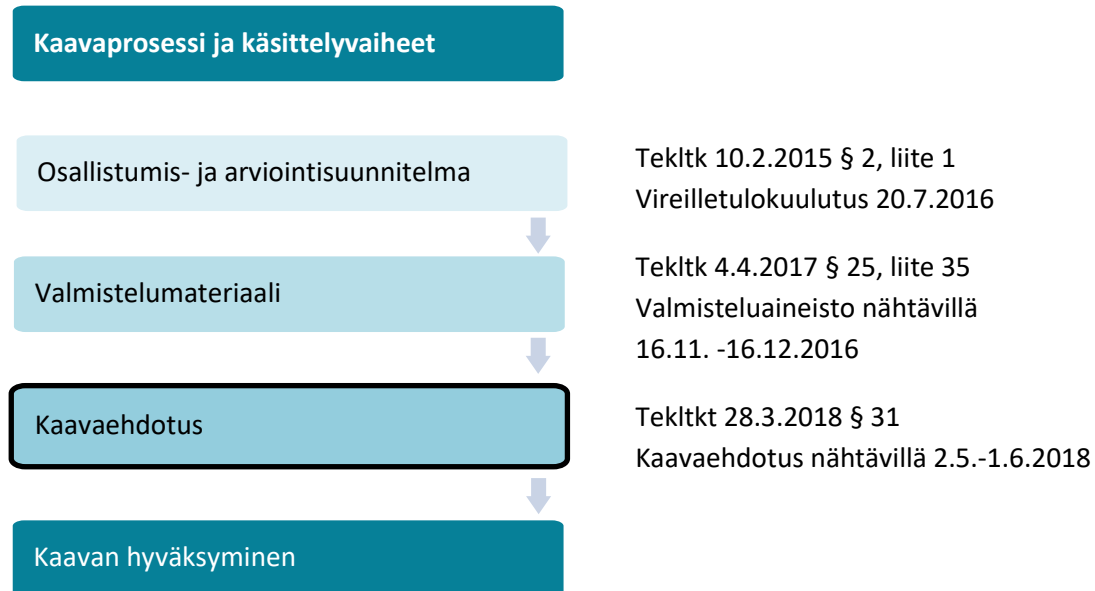
Ivalon asemakaavan muutos; Terveyskeskuksen ympäristö

Asemakaavaehdotuksen selostus

17.4.2018



Asia 356/10.02.03/2016
55/10.02.03/2015



Tämä selostus liittyy 16.4.2018 päivätyyn asemakaavaehdotuskarttaan (1:2000)

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	<i>Tunnistetiedot</i>	4
1.2	<i>Kaava-alueen sijainti ja määrittely</i>	4
1.3	<i>Kaavan tarkoitus</i>	4
1.4	<i>Luettelo liiteasiakirjoista</i>	5
1.5	<i>Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista</i>	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	<i>Kaavaprosessin vaiheet</i>	6
2.2	<i>Asemakaava</i>	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	<i>Kaava-alueen sijainti ja rajaus</i>	7
3.2	<i>Luonnonympäristö</i>	7
3.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	9
4	SUUNNITTELUTILANNE	14
4.1	<i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)</i>	14
4.2	<i>Maakuntakaava</i>	14
4.3	<i>Yleiskaava</i>	15
4.4	<i>Asemakaava</i>	15
4.5	<i>Rakennusjärjestys</i>	16
4.6	<i>Pohjakartta</i>	16
4.7	<i>Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat</i>	16
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
5.1	<i>Asemakaavan suunnittelun tarve</i>	17
5.2	<i>Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset</i>	17
5.3	<i>Osallistuminen ja yhteistyö</i>	17
5.4	<i>Asemakaavan tavoitteet</i>	18
5.5	<i>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</i>	18
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
6.1	<i>Kaavan rakenne</i>	22
6.2	<i>Aluevaraukset</i>	22
6.3	<i>Kaavan vaikutukset</i>	23
6.4	<i>Kaavamerkinnot ja -määräykset</i>	26
6.5	<i>Nimistö</i>	27
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
7.1	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i>	28

LIITTEET

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

- Kunta: Inarin kunta
- Taajama: Ivalo
- Kaavan nimi: Ivalon asemakaavan muutos; Terveyskeskuksen ympäristö
- Kaavan päiväys: 16.4.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti ja määrittely

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon kylällä terveyskeskuksen ympäristössä. Aluetta rajaavat Rantapolku, Rantatie, rakentamaton pysäköintipaikka sekä Ivalojohti. Alue sijaitsee aivan keskustan tuntumassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Ivalon keskustan asemakaavassa Ivalon terveyskeskuksen ympäri on osoitettu kevyenliikenteenväylä. Kaavaan merkitty kevyenliikenteenväylä ei sijoitu olemassa olevan kadun päälle. Rakennettu tulvapankere sijoittuu korttelin 403 tontin 3 rajojen sisäpuolelle. Lisäksi samassa korttelissa on toteutettu tilusvaihto vuonna 2016, jonka seurauksena kiinteistöjaotus on muuttunut. Korttelin 3 rivitalo on rakennettu sijoittumaan molemmille tonteille.

Kaavamuutoksella tulisi ratkaista terveyskeskuksen ympäristön kulkureitit ja muuttaa asemakaava ja nykytilanne kohtaamaan paremmin. Samalla tulisi ratkaista terveyskeskuksen tulvasuojelu kerran 250 vuodessa toteutuvaa tulvaa vastaan.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti kunnan opaskartalla.

1.4 Luettelo liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Luontoselvitys
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ivalojoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, Lapin elinkeino-, liikenne – ja ympäristökeskus, 2016
- Ivalon keskustan kehittämissuunnitelma, Tuomas Santasalo Ky, Sito Oy, 2006
- Ivalon keskustan kehittäminen – Kaupallisen selvityksen päivitys 2012, Santasalo, 2012
- Alueen asemakaava, 25.4.2013
- Ivalon alueen yleiskaava, 16.9.2010
- Pohjois-Lapin maakuntakaava, Lapin liitto 27.12.2007
- Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi –hanke, Lapin ympäristökeskus, 2004–2008

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite

Inarin kunnan tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 10.2.2015 § 2.

Vireilletulo, OAS

Kirjeet osallisille ja kuulutus vireilletulosta lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla ja OAS nähtäville 20.7.2016.

Valmisteluvaihe

Kirjeet osallisille ja kuulutus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe

Tekninen lautakunta päätti laajentaa suunnittelualueita 4.4.2017 § 25, kuuleminen kirjeitse laajennuksen osalta.

Tekninen lautakunta 28.3.2018 § 31.

Kirjeet osallisille, kuulutus internetissä ja ilmoitustaululla

Kaavaehdotus nähtävillä 2.5.-1.6.2018

Kaavan hyväksyminen

2.2 Asemakaava

Muutos koskee Ivalon asemakaavan kortteleita 3, 4, 403 ja 404. Muutosalueena on asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), yleisten rakennusten (Y) ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) korttelialueet ja niihin liittyvät puisto-, katualueet ja kevyenliikenteenväylät.

Muutosalueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 25.4.2013. Muutoksella avataan kaavan mukainen kulku matonpesupaikalle ja terveyskeskuksen vuodeosastolle sekä muutetaan tonttien välisiä rajoja kortteleissa 403 ja 404. Muutoksella saatetaan jo toteutunut tilanne kaavan mukaiseksi ja tiivistetään alueen taajamarakennetta. Asemakaava on jo toteutunut liikenneväylien osalta. Alue on jo suurimmaksi osaksi rakentunut.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustan liepeillä. Muutosaluetta rajaavat asemakaavan mukaiset kadut Rantapolku, Rantatie, rakentamaton pysäköintipaikka sekä Ivalojoki. Alueella on rivi- ja kerrostaloasuntoja sekä omakotitaloja ja siellä toimii Inarin kunnan ympäristöyksikkö, eläinlääkäri sekä terveyskeskuksen toimitilat. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 7,6 ha.



Suunnittelualue Maanmittauslaitoksen ilmakuvalla.

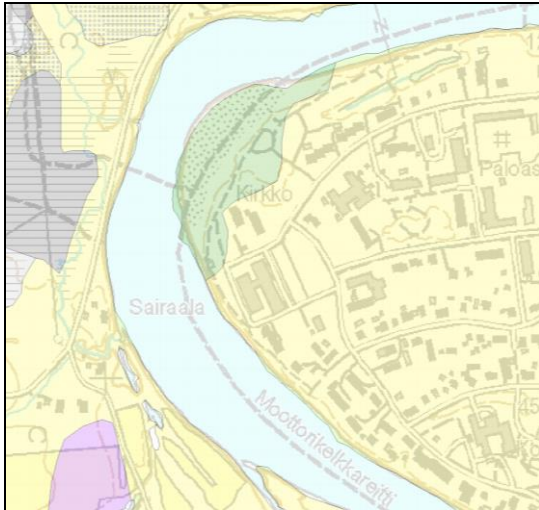
3.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Alueella ei ole luonnonympäristön kannalta merkittävää arvoa. Joen ranta-alue on luonnontilaista puistoa. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutosta alueen nykyrakentamiseen. Kaavoitusalue on enimmäkseen rakentunutta aluetta. Avointa maisematilaa edustaa suunnittelualueen viereinen uimaranta.

Kallio, maaperä, rakennettavuus

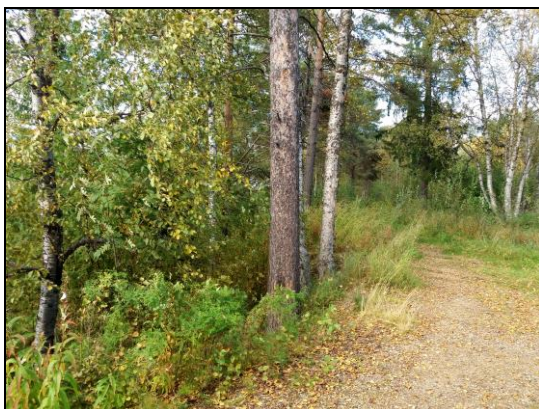
Inarin alue kuuluu kallioperältään Pohjois-Lapin granuliittivyöhykkeeseen. Kaava-alueen maaperä on suurelta osin karkeaa hietaa (Kht) ja hiekkaa (Hk). Kaava-alueella ei tunneta pilaantuneita maa-alueita.



Maaperäkartta suunnittelualueesta (GTK), alue on pääosin hiekkaa (vihreä) ja karkeaa hietaa (keltainen).



Kasvillisuuskartta, kellosinilatvan esiintymä pilkullisella rasterilla.



Suunnittelualueen rehevää joenrantaa.

Kasvillisuus ja luontoarvot

Alueelta on tehty luontoselvitys edellisen asemakaavoituksen yhteydessä vuonna 2013, sekä tätä asemakaavoitusta varten vuonna 2016.

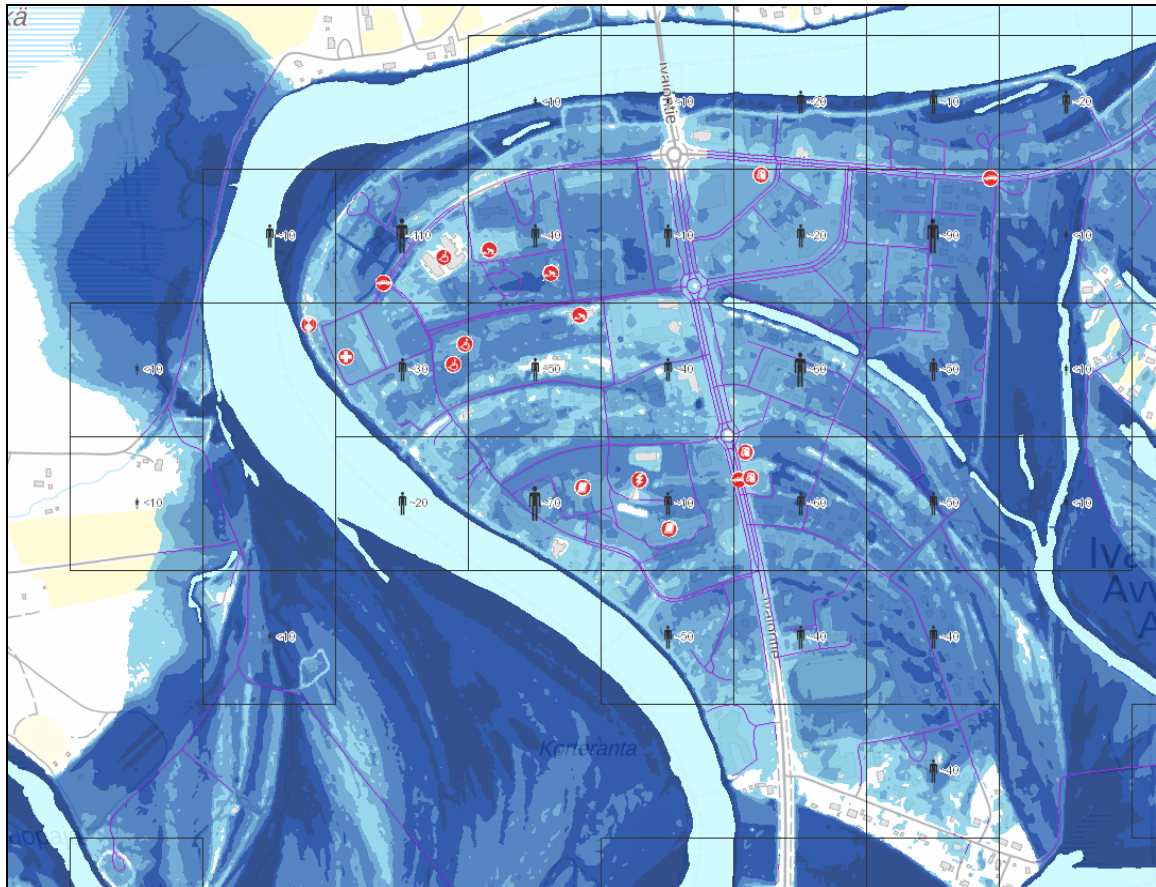
Inarin kunta kuuluu pohjoisborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle. Pohjoisborealiset metsät ovat harvoja ja hidaskasvuisia. Vesistöjen varsilla on hieman rehevämpää kasvillisuutta. Suunnittelualue on pitkälti rakennettua, luonnontilaista ympäristöä on jäljellä lähinnä rannan tuntumassa ja rakentamattomalla tontilla. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen kasvillisuus on pääasiassa lehtomaista kangasta, jossa vallitsevana puustona on mänty ja koivu. Heinä ja -ruohokasvillisuus on runsasta. Terveyskeskuksen tontin rakentamattomalla osalla kasvaa kellosinilatvaa, joka kuuluu Suomen kansainvälisiin vastuulajeihin.

Vesistöt ja tulvat

Inarin kunta kuuluu Paatsjoen vesistöalueeseen. Ivalojoeki laskee Inarijärveen, jonka vedet laskevat Näätänojokea ja Paatsjokea pitkin kohti Jäämerta. Suunnittelualueella ei ole pienvesistöön laskettavia vesialueita. Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Ivalon keskustaajama on sijaintinsa vuoksi kärsinyt lähes vuosittain tulvan seurauksista. Ivalojoen kevättulvat alkavat yleensä huhtikuun lopulla ja virtaamat ovat suurimmillaan touko-kesäkuun vaihteessa.

Ivalon taajamaa suojaamaan on rakennettu tulvapenkereitä vuodesta 1985 alkaen. Yhteensä tulvapenkereitä on rakennettu noin 13 kilometriä. Tulvapenkereet on mitoitettu osittain kestämään kerran 50 vuodessa (1/50) ja osittain 1/100 toistuviin tulviin. Suunnittelualueen nykyisiä tulvapenkereitä ollaan korottamassa niin, että ne suojaavat



Ote Ivalon tulvariskikartasta erittäin harvinaisella tulvalla (tulvan toistuvuus 1/250a), Ivalon keskusta jäisi tulvan sattuessa lähestulkoon kokonaan veden alle.

1/250 tulvalta. Korotuksen on suunniteltu olevan valmis 8.5.2018. 1/250a-suojautason saavuttamiseksi penkereen korkeus tulee olla vähintään 1/250 tulvakorkeus +123,80 (N60), johon lisätään vähintään 30 cm varmuusvara, tai vaihtoehtoisesti alimmat kastuvat rakenteet sijoitetaan 0,5 metriä 1/250 tulvakorkeuden yläpuolelle.

Jääpatojen muodostumista pyritään estämään jääsahauksilla. Ivalojoen vesistöalueelle on laadittu tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, jossa esitetään perinteisten rakenteellisten tulvasuojelutoimenpiteiden lisäksi muita tulvariskien pienentämiseen tai tulviin varautumisen parantamiseen tähtäviä toimenpiteitä, kuten tulvariskin huomioiminen maankäytön suunnittelussa ja teiden perusparantaminen tulvatilanteen kestämiseksi.

3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai alueellisesti arvokkaita perinnemaisematai kulttuuriympäristökohteita. Suunnittelualueella ei ole tunnettuja muinaismuistorekisteriin merkittyjä kohteita.

Nykyinen rakennuskanta koostuu pääosin eri aikakausista ja tyyleistä. Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi –hankkeen inventoinnissa kohteiden arvotuksessa on painotettu rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Suunnittelualueella on kaksi LKYT-hankkeessa inventoitua vanhaa jälleenrakennusajan kohdetta Korttelin 403 tontilla 3 on rakennus, joka on toiminut aikoinaan kättilön talona. Korttelin 404 tontilla



Kättilön talon ympäristöä.

4 on Vallesmannin virkatalona toiminut rakennus. Molemmat rakennukset ovat huonokuntoisia. Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen inventoinnissa ne on määritelty *luokittelemattomaksi kohteeksi*, joka on sellainen kohde, jolla ei ole katsottu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa tai kohteesta ei ole saatu inventoinnin yhteydessä riittävästi tietoa. Rakennuksia ei ole merkitty voimassa olevassa kaavassa suojeltaviksi. Nykyisin kättilön talon viereen on rakennettu matonpesupaikka ja parkkialuetta. Vallesmannin virkatalon rakennus sijaitsee omakotitalon pihapiirissä.

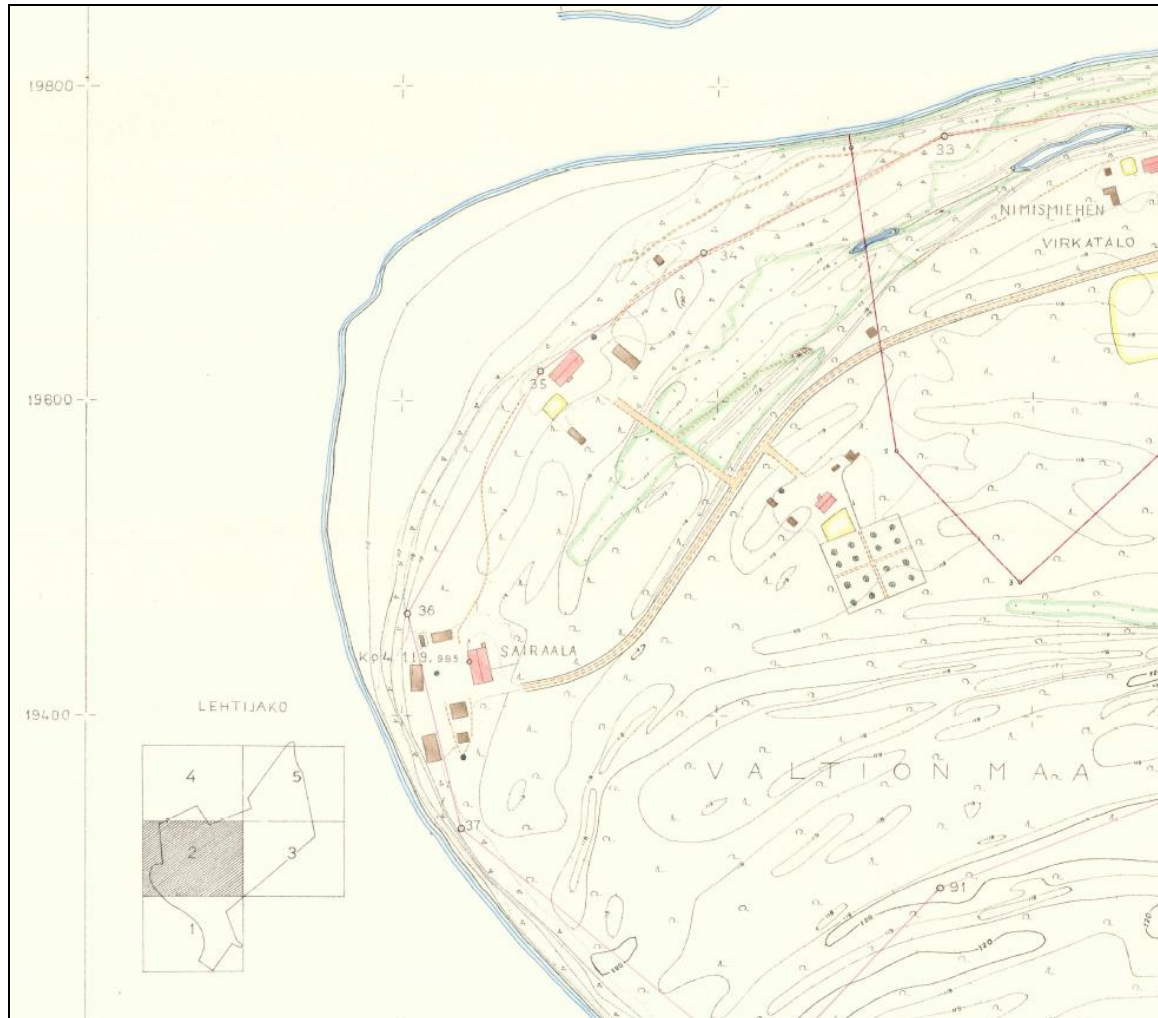


Entinen kättilön talo.



Terveyskeskuksen takapiha.

Terveydenhoitoa palvelevat rakennukset ovat Ivalon kylän alkaessa rakentua sijoittuneet nykyiseen paikkaansa. Jo vuonna 1939 Maanmittaushallituksen laatimassa kartassa sairaala sijaitsee samalla paikalla kuin nykyinenkin 70-luvulla rakennettu terveyskeskus. Terveyskeskuksen naapurissa toimivat Inarin kunnan ympäristöyksikkö sekä eläinlääkärin toimitilat.



Ote vuonna 1939 laadistusta rakennussuunnitelmasta, Sairaalan sijainti nykyisen terveyskeskuksen paikalla.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevat kaksikerroksiset kerrostalot ja niiden piha-
piiri sekä korttelin 404 tontin 3 rivitalo on
rakentunut 70-luvun loppupuolella.

90-luvun rakennuskantaa edustaa suunnit-
telualueen eteläosassa sijaitseva tontin 5
rivitalo korttelissa 404. Uusimpaan raken-
nuskantaan kuuluu vuonna 2015 kortteliin 3
rakennettu rivitalo, joka on tarkoitettu
ikäihmisten hoivakodiksi. Rannassa kulkee
tulvavalli, joka on osaksi rakennettu alueen
tonttien rajojen sisäpuolelle. Kaikki suunnit-
telualueen tontit eivät ole vielä kokonaan
rakentuneet.



*Näkymä Latutien päästä suunnittelualueen etelä-
osaan, korttelin 404 rivitalot kuvassa etualalla.*

Yhdyskuntarakenne, liikenneverkko, palvelut ja työpaikat

Ivalon keskusta on Inarin kunnan kuntakeskus, jossa sijaitsevat kaupallisten palvelujen lisäksi tärkeimmät kunnan julkiset palvelut kuten kunnanvirasto, kirjasto ja tähänkin suunnittelualueeseen kuuluva terveyskeskus. Ylä-aste ja lukio sijaitsevat suunnittelualueen tuntumassa. Inarin kunta on merkittävä työllistäjä.

Kaavoitusalue on Ivalon kylän keskustan tuntumassa, keskustan läpi kulkee valtatie 4. Suurin osa kylän palveluista sijoittuu päätien varrelle. Muihin kuntakeskuksiin (Inari 40 km ja Saariselkä 30 km) on alle tunnin ajomatka. Ivalon lentokenttä sijaitsee 11 km keskustasta. Talvisin jokea pitkin kulkee moottorikelkkareitti. Kaavoitettavaa aluetta rajaavat asemakaavan mukaiset kadut Rantapolku ja Sairaalantie sekä LP-alue, joka ei ole vielä toteutunut.

Virkistys

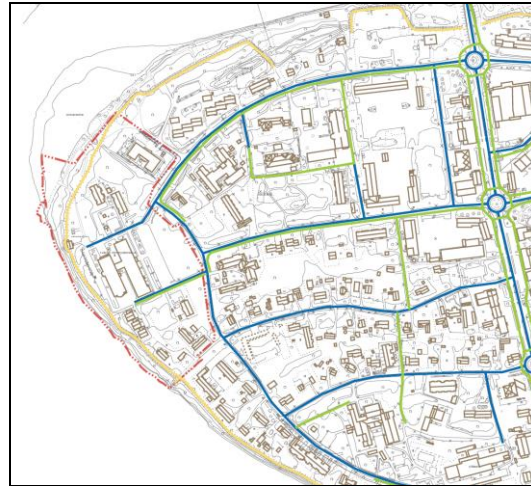
Kaava-alueen ympäristössä on runsaat lähivirkistysmahdollisuudet. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee yleinen uimaranta, sekä rannassa kulkee kävelyreitti tulvapatooa pitkin. Ivalojoki tarjoaa virkistyskäyttömahdollisuuksia sekä kesäisin, että talvisin.

Tekninen huolto

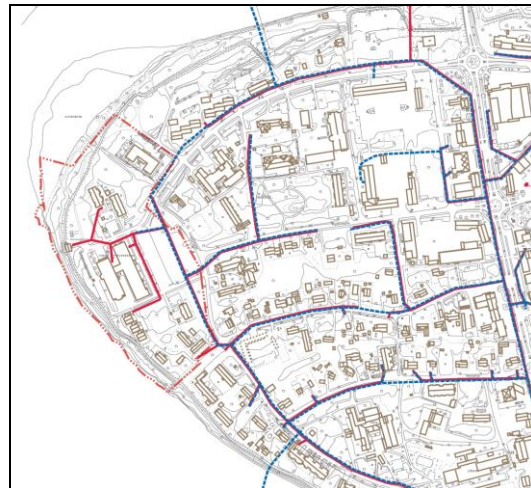
Suunnittelualue kuuluu kunnalliseen vesi- ja jätehuollon piiriin.

Maanomistus

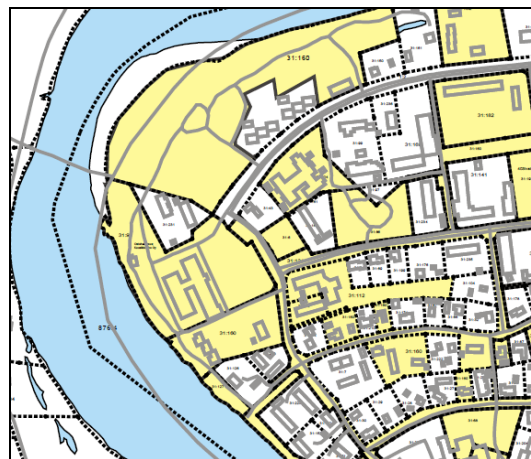
Suurin osa alueesta on Inarin kunnan omistamia kiinteistöjä. Alueella on myös Inarin Vuokra-asunnot Oy:n sekä yksityisten omistamia kiinteistöjä.



Alueen liikenneverkosto, pääväylät sinisellä, kevyenliikenteenväylät vihreällä ja rannassa kulkeva tulvavalli/kävelypolku keltaisella. Suunnittelualue rajattu punaisella.



Alueella kulkevat verkostot, kaavoitusalue rajattu. Vesiputki merkitty sinisellä viivalla ja viemäri punaisella viivalla.



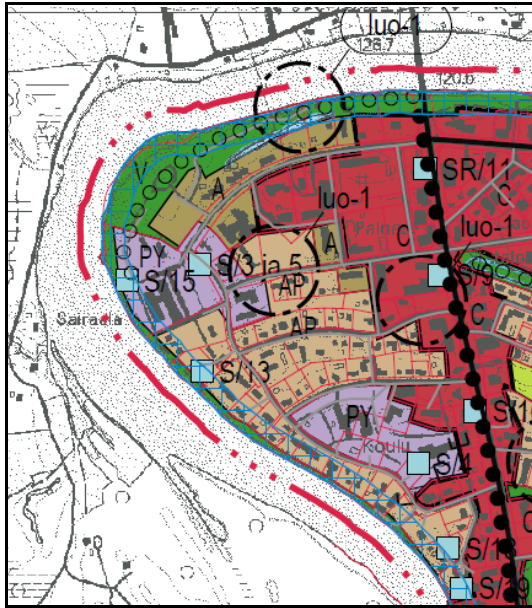
Kunnan maanomistus merkitty kartalle keltaisella rasterilla.



Näkymä Sairaalantien päästä, terveyskeskus oikealla.



Näkymä Latutien päästä, terveyskeskus vasemmalla.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Kaavamutosalueen raja (rajattu punaisella) ajantasa-asemakaavalla.

4.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Suunnittelualueutta koskevan alueen yleiskaavan on kunnanvaltuusto hyväksynyt 16.9.2010.

Yleiskaavassa alue on merkitty Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä asunto-alueeksi. Rannan virkistysaluetta pitkin kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Ivalojoen rannat ovat monin paikoin tulvanuhanalaista aluetta, rasterimerkintä rannassa edellyttää tapauskohtaista selvitystä, mikä tehdään tämän asemakaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualueella on yleiskaavassa osoitettuja kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokkaita kohteita (S/13 ja S/15). Kohteita koskee kaavasuositus, jonka mukaan rakennuksia tai kohdetta ei tulisi ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kylämiljööön kannalta arvokas luonne turmeltuu.

4.4 Asemakaava

Alueen asemakaava on hyväksytty 25.4.2013. Suunnittelualueeseen sisältyvät asemakaavan mukaiset korttelit 3, 4, 403 ja 404.

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), yleisten rakennusten (Y) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) korttelialuetta. Alueella on lisäksi puistoa (VP) sekä katu- aluetta. Asemakaavan mukaiset kadut Sai-raalantie ja Latutie kulkevat suunnittelualueella.

4.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on noudatettava 5.8.2014 voimaan tullutta Inarin kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

4.6 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tehty tasokoordinaatistojärjestelmään ETRS-GK27 ja N60 korkeusjärjestelmään. Pohjakartta on tarkistettu alueen osalta edellisen asemakaavoituksen yhteydessä. Pohjakarttaa on täydennet-

ty myöhemmin merkittävien muutosten osalta.

4.7 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Inarin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.7.2014 ja ne määräävät ja ohjaavat paikallisiin olosuhteisiin parhaiten soveltuvista ympäristönsuojelullisista toimenpiteistä.

Ivalon keskustan kehittämissuunnitelma laadittiin vuonna 2002 ja sitä on päivitetty vuonna 2012 (Ivalon keskustan kehittäminen-kaupallisen selvityksen päivitys 2012). Selvityksessä todetaan, että Ivalon keskustan kaupallisen toimivuuden keskeisenä ongelmana on hajanaisuus.



Viistokuva suunnittelualan ympäristöstä.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarpeena on ajanmukaistaa voimassa olevaa kaavaa ja järjestää alueen toiminnot paremmin vastaamaan toteutunutta tilannetta.

5.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Inarin kunnan tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 10.2.2015 § 2. Kaavatyö kuulutettiin vireille 20.7.2016. Asemakaavoitusta on käsitelty teknisessä lautakunnassa 4.4.2017 sekä 23.3.2018.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat ja lähialueen asukkaat sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat kunnan sisäiset ja ulkoiset viranomaiset.

Osalliset:

- *Kaava-alueen maanomistajat*
- *Naapurimaanomistajat*

Keskeisiä viranomaisia:

- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- *Lapin liitto*
- *Saamelaimuseo Siida*
- *Ympäristöyksikkö*
- *Rakennustarkastus*

Muut yhteisöt ja asiantuntijatahot:

- *Tunturiverkko Oy*
- *Inarin Lapin Vesi Oy*

Kaavoituksen vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin lehdessä ja kunnantalon ilmoitustaululla 20.7.2016. Samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville. Maanomistajille ja -haltijoille ja rajanaapureille asiasta tiedotettiin kirjeitse.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1) kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan valmisteluun, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet. Kaavaprosessin aikana osallisilla on oikeus lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRA 30 §, MRA 27§).

Asemakaavasta ei ole ollut tarpeen käydä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua, mutta siitä on pyydetty lausuntoja eri viranomaistahoilta kaavan valmisteluvaiheen yhteydessä. Viranomaisneuvottelujen tarve selviää kaavoitusprosessin edetessä.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

MRL sisältövaatimukset ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa laadittaessa maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen on yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttöävoitteiden huomioon ottamisesta. Suunnittelualuetta koskevinä tavoitteina ovat erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen sekä terveellinen ja turvallinen ympäristö. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyö-

dynnetään, sekä eheyttäessä taajamia parannetaan elinympäristön laatua. Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaava siten, että se vastaa toteutunutta tilannetta ja mahdollistaa alueelle uutta rakentamista. Alueen suunnittelussa huomioidaan Ivalon keskuksen kasvava asuintilan tarve.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuutta osoittaa alueelle tiiviimpää rakentamista. Ivalojoen vuosittainen tulvariski huomioidaan kaavoituksessa.

5.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kuvaus alustavista kaavaratkaisuvaihtoehdoista

Suunnittelualueelle laadittiin valmisteluvaiheessa kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa kaavamerkintöineen ja – määräyksineen.

Molemmissa vaihtoehdoissa katualueet esitettiin samanlaisina. Sairaalan tien katualuetta esitettiin levennettäväksi ja nykyinen kevyen liikenteen väylä, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), muutettaisiin kokonaan katualueeksi ja avataan kaavan mukainen kulku terveyskeskuksen tontin taakse. Luonnosvaihtoehdoissa nykyinen Latutie esitettiin nimettäväksi uudelleen Hoivapoluksi. Kadun päässä katualuetta jatketaan ja levennetään niin, että korttelissa 4 sijaitsevan terveyskeskuksen takapihan parkkipaikan ja korttelin 404 tontin 3 jo olemassa olevat liittymät sijoittuvat katualueelle, eivätkä

kevyenliikenteenväylälle, kuten ne nykyisin ovat.

Alueen rakenne esitettiin luonnoksissa pysyvän samanlaisina, muodot ja rakennusoikeuksien määrät erosivat toisistaan.

Vaihtoehdossa 1 korttelin 3 kahdeksi tontiksi rajaava raja poistettiin ja yhdistettiin yhdeksi tontiksi kokonaisrakennusoikeuden pysyen samana, $750+750=1500$ k-m². Korttelissa suoritettun tilusvaihdon vuoksi kaavatonttien rajat muutettiin kulkemaan kiinteistörajojen mukaisesti. Korttelit 403 ja 3 yhdistettäisiin yhdeksi kortteliksi kapean viheralueen poistuessa. Vaihtoehdossa 2 ainoa eroavaisuus 1-vaihtoehtoon on korttelin 403 tontin 1 laajennus. Tässä ratkaisussa pieni puistokaistale on jätetty korttelien väliin sekä tontin rakennusoikeus on pienempi; 1000 k-m².

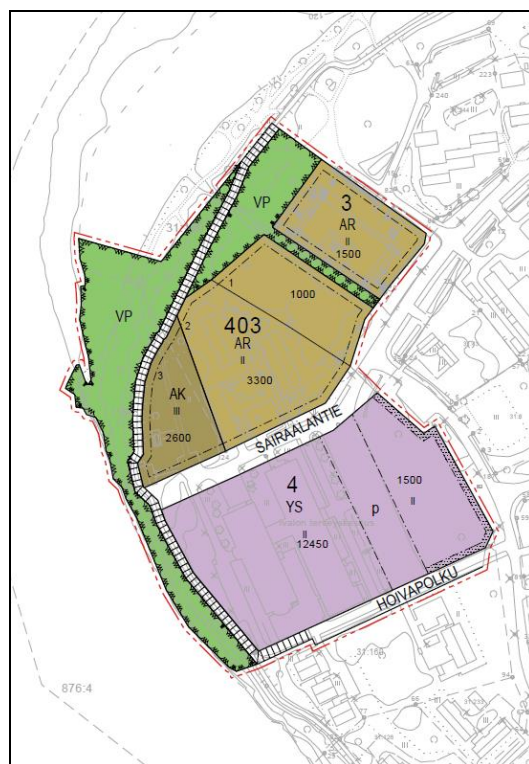
Tulvapenkereen kohdalla olevan korttelin 3 tontin 4 raja muutettiin kulkemaan niin, että tulvavalli jää kokonaan pengerryksineen tontin ulkopuolelle kummassakin asemakaavaratkaisun vaihtoehdossa.

Alustavien kaavaratkaisujen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavamuutoksella alueen liikenne sujuvoituu ja rakennettu katu mahtuu kokonaisuudessaan asemakaavan mukaiselle katualueelle. Näin ollen kulku tapahtuu kaavan mukaisesti. Kaavaluonnoksilla ei ole merkittävää vaikutusta väestöön ja sosiaalisiin oloihin. Vaihtoehdot lisäävät rakentamista suunnittelualueelle. Kaavan luonnoksilla ei ole merkittävää vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön, eikä luontoselvitystä ole katsottu tarpeelliseksi päivittää edellisen asemakaavoituksen jälkeen. Hulevesien hallintaan ja kunnallistekniikkaan kaavamuutos ei tuo uutta.



Kaavaratkaisuluonnoksen vaihtoehto 1



Kaavaratkaisuluonnoksen vaihtoehto 2

Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.11. -16.12.2017. Kaavaehdotus on laadittu valmisteluaineistoissa esitettyjen kaavaratkaisujen pohjalta, ottaen huomioon lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjä näkökohtia.

Nähtävilläolon aikana valmisteluaineistosta pyydettiin lausuntoa seuraavilta tahoilta: Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Lapin liitto, Saamelaismuseumo Siida, kunnan ympäristöyksikkö ja rakennustarkastus ja tilapalvelu liikelaitos, Tunturiverkko Oy ja Inarin Lapin Vesi Oy. Lisäksi kaavaluonnos lähetettiin alueen maanomistajille ja alueella toimiville yrityksille ja yhteisöille.

Lisäksi asemakaavasta on kuultu kirjeitse maanomistajia asemakaava-alueen laajentuessa koskemaan korttelia 404.

Valmisteluaineistoista saadut kannanotot ja mielipiteet lyhennettyinä:

Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kiinnitti huomiota siihen, että luonnosvaiheen selostuksessa ei tule ilmi, miten yleiskaava on ohjeena asemakaavamuutoksessa. Tulva-asiat on selostettu epäselvästi, eikä selostuksessa ilmene miten riittävä suojaustaso tullaan terveystakeskukseen osalta toteuttamaan. Lisäksi AK- ja AR-alueiden tulvamääräys puuttuu kokonaan. ELY-keskus näki myös, että vanha kättilön talo olisi suojelumerkinnän arvoinen ja mahdollinen suojelumerkinnän poisjättäminen tulisi perustella ja vaikutukset arvioida siitä lähtökohdasta, että se merkitsi todennäköisesti olemassa olevan rakennuksen purkamista.

Vastine: Lisätään yleiskaavan ohjausvaikutus selostukseen, merkitään AK ja AR – alueiden tulvamääräykset kaavaan, arvioidaan

kättilön talon suojelumerkinnän poisjättämisen vaikutukset.

Lapin liitolla ja Saamelaismuseumo Siidalla ei ollut huomautettavaa asemakaavan luonnoksesta, eikä vastineelle näin ollen ole tarvetta.

Inarin vuokra-asunto Oy:n mielestä yhdenvertaisuuden vuoksi myös suunnittelualueen AK-tontin viereinen tontti tulisi muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jossa suurin sallittu kerrosluku olisi III. Tämä mahdollistaisi nykyisen rakennusoikeuden tehokkaan hyödyntämisen.

Vastine: Tutkitaan kerrosluvun nostamisen mahdollisuudet.

Inarin kunnan tekninen johtaja esitti vaihtoehdon 1 mukaan, että korttelit 403 ja 3 yhdistettäisiin ja samalla tontin 2 pinta-alan kasvaessa rakennusoikeuden määrää voitaisiin nostaa.

Vastine: Valitaan luonnosten vaihtoehto 1 asemakaavoituksen jatkotyön pohjaksi.

Nähtävilläolon jälkeen erillisestä kuulemisesta korttelin 404 maanomistajilta ei tullut kannanottoja.

Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

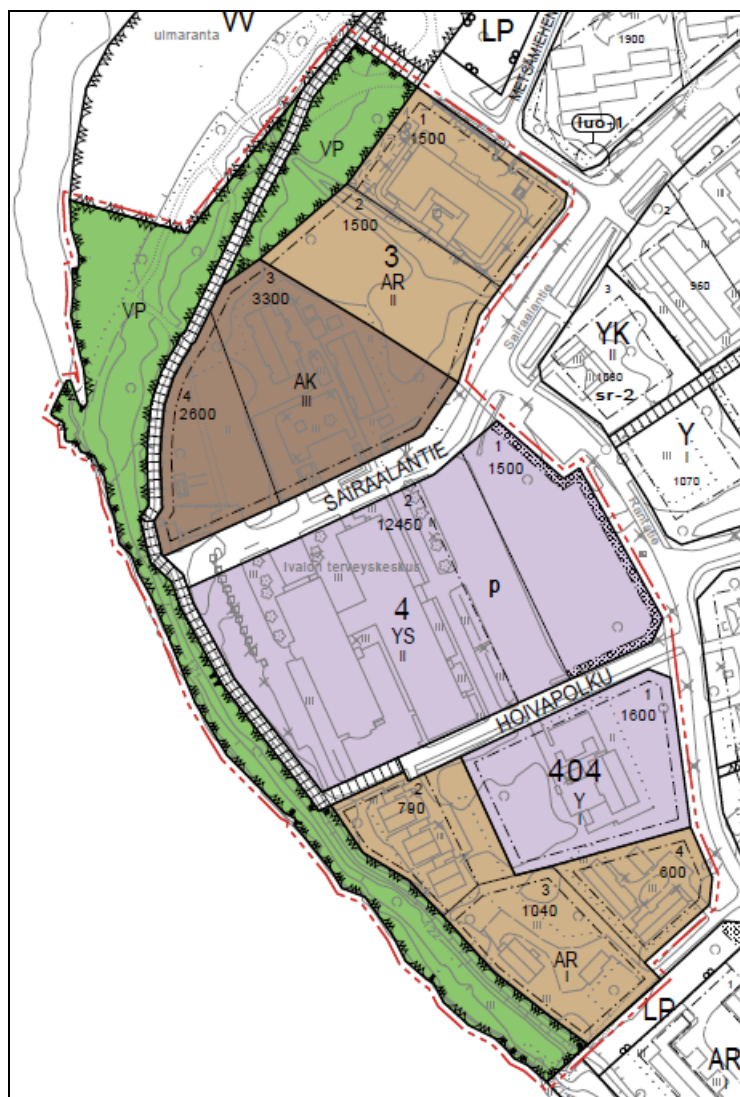
Asemakaavaratkaisun valintaan vaikuttivat kaavaluonnoksesta esitetyt lausunnot ja kannanotot. Kaavatyöskentelyä on jatkettu asemakaavaratkaisuluonnoksen vaihtoehdon 1 perusteella, joka mahdollistaa tiiviimmän rakentamisen ja tonttien monipuolisemman hyödyntämisen. Kaavaluonnoksis- ta saadun palautteen perusteella asemakaavaehdotukseen on tehty joitain muutoksia ja lisäyksiä. Suunnittelualuetta on laajennettu koskemaan teknisen lautakunnan päätöksellä 4.4.2017 myös kokonaan vierestä korttelialuetta 404 paremman kokonaiskuvan näkemiseksi. Suurimmat muutokset

liittyvät korttelialueiden rajauksiin. Asemakaavoitusta käsiteltiin myös teknisessä lautakunnassa 23.3.2018, jonka päätöksellä kortteli 4 päätettiin jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi, rakennusoikeuden pysyessä asemakaavaluonnoksen mukaisena.

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon taajamassa, joka on tulvanuhanaista aluetta. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaan on lisätty AK- ja AR -alueiden tulvamääräys. Tulvapenkere tulee olla mitoitettu kestäämään kerran 100 vuodessa (1/100a) toistuvalla tulvalla. Kastuvien rakenteiden sijoituksessa +123,80 (N60) yläpuolelle, rakennukset ovat suoja- sa myös laskennalliselta 1/250a tulvalla.

Tätä korkeutta vaaditaan terveyskeskuksen ja muiden tärkeiksi luettavien rakennusten osalta.

Jälleenrakennusaikana rakennettuja kulttuuriympäristökohteita, entistä kättilön taloa ja Vallesmannin virkataloa, ei ole merkitty asemakaavan ehdotuksessa suojelumerkin- nällä. Rakennuksien kulttuurihistoriallinen merkitys on tutkittu eikä niillä ole merkittä- viä suojeltavia arvoja. Rakennukset on pääs- tetty huonoon kuntoon. Asemakaavaratkai- sulla edistetään Ivalon taajaman mahdollista uutta rakentamista. Olemassa olevat raken- nukset on kuitenkin otettava huomioon uu- den rakennuksen suunnittelussa.



Asemakaavasta annettujen lausuntojen ja kannanottojen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), yleisten rakennusten (Y) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) korttelialuetta. Alueella on lisäksi puistoa (VP) sekä katu-alueita. Alueen kokonaispinta-ala on noin 7.6 ha. Rakennusoikeutta asemakaavassa on 26 880 k-m², mikä on 980 k-m² enemmän kuin nykyisessä asemakaavassa (25 900 k-m²).

Mitoitus

Maankäyttö jakautuu alueella seuraavasti:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK):

- Pinta-ala: 10 100 m²
- Kerrosala: 5900 k-m²
- Tehokkuus: e=0.58
- Osuus kokonaispinta-alasta: 13 %

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR):

- Pinta-ala: 18 442 m²
- Kerrosala: 5430 k-m²
- Tehokkuus: e=0.29
- Osuus kokonaispinta-alasta: 24 %

Yleisten rakennusten korttelialue (Y):

- Pinta-ala: 6084 m²
- Kerrosala: 1600 k-m²
- Tehokkuus: e=0.26
- Osuus kokonaispinta-alasta: 8 %

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS):

- Pinta-ala: 19 358 m²
- Kerrosala: 13 950 k-m²
- Tehokkuus: e=0.72
- Osuus kokonaispinta-alasta: 25 %

Puisto (VP)

- Pinta-ala: 14 977 m²
- Osuus kokonaispinta-alasta: 20 %

Kadut ja kevyenliikenteen väylät:

- Pinta-ala: 4330 m²
- Osuus kokonaispinta-alasta: 10 %

Yhteensä

- Pinta-ala: 75 923 m²
- Kerrosala: 26 880 k-m²

6.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueelle voidaan osoittaa erityisellä kaavamääräyksellä tai merkinnällä mahdollisuus päiväkotitai muille sellaisille tiloille, jotka hyvin soveltuvat asuinympäristöön.

Kaavassa AK-korttelialueella on kaksi kaksikerrostalorakennusta varastoineen, viereinen tontti on rakentamaton. Kaava mahdollistaa suurimmaksi kerrosluvuksi III.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Alueelle on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksin tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Enimmäkseen AR-korttelialueet ovat rakennettuja, korttelin 3 tontti 2 on rakentamaton.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia.

Korttelin 404 Y-tontilla lisärakentaminen on kaavaan mukaan mahdollista.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)

Alueelle voidaan rakentaa sairaaloita, vanhainkoteja ja muita sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia.

Korttelialue kattaa terveystalouden sekä piha-alueet. Kortteli on jaettu kahteen erilliseen tonttiin, jotka mahdollistavat lisärakentamisen.

Muut alueet

Puisto (VP)

Ivalojoen rantaa pitkin kulkee virkistysaluetta, joka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Rantavyöhykkeelle on varattu jalankulkua varten katu, joka kulkee nykyistä tulvavallin harjannetta pitkin. Alue liittyy osana Ivalojoen rantaa kulkevaan puistoalueeseen.

Kadut

Asemakaava-alueella kulkee kaksi katu, Sairaalantie ja Hoivapolku.

6.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta Ivalon taajama-alueella. Paikallisessa maisemassa ja taajamakuvaan muutos ei ole merkittävä.

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavoitettava alue tukeutuu Ivalon keskustan palveluihin. Alueelle ei sijoitu korttelialueita, jotka olisi varattu kaupallisten palvelujen järjestämistä varten. Alueella on julkisille palveluille varattuja korttelialueita. Alueelle sijoittuu julkisen palvelun toimintoja kuten terveystalouden, Inarin kunnan ympäristöyksikkö sekä eläinlääkäri.

Vaikutukset väestöön ja sosiaalisiin oloihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta väestöön tai sosiaalisiin oloihin. Kaava mahdollistaa asukasmäärän kasvun alueella rakentamisen toteutuessa.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen liikenteeseen. Asuinalueiden rakentamisessa liikennemäärät saattavat hieman kasvaa, mutteivät merkittävässä määrin. Kaavoituksella liikenteen nykyinen kulku saadaan kaavan mukaiseksi.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Asemakaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolaita suojattuja kohteita, joten asemakaavoituksella ei ole tähän vaikutusta.

Kaava-alueella sijaitsevat Vallesmannin virkatalo ja nk. vanha kättilön talo on merkitty yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai muuksi kohteeksi (S/13 ja S/15).

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2013 rakennuksilla ei ole todettu erityisiä arvoja ja ne on jätetty ilman suojelumerkintää. Asemakaavamuutoksessa suojelumerkintää ei lisätä. Rakennukset on päästetty huonoon kuntoon, eikä niillä katsota olevan kulttuuriympäristön kannalta erityisiä arvoja. Ratkaisulla edistetään alueelle suunnitella olevan rakentamisen toteutumista.

Kaavamääräyksiin lisätään merkintä, että olemassa oleva rakennus on otettava huomioon uuden rakennuksen suunnittelussa.

Vaikutukset alueen tekniseen huoltoon

Suunnittelualue kuuluu keskitetyn vesihuollon piiriin.

Vaikutukset talouteen

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa olevaa aluetta (n. 83 %). Uuden kunnallistekniikan rakentaminen alueella aiheuttaa kustannuksia, mutta vain vähäisesti, alue on pääosin jo rakentunut.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaratkaisu ei muuta alueen luonnontilaisia alueita ja maisemakuvaa, koska kyseessä on jo pitkälle rakennettu ympäristö. Virkistyskäytön kannalta Ivalojoen ranta on osoitettu säilytettäväksi yhtenäisenä puistoalueena. Asemakaavamuutos ei sulje puiston yleistä käyttöä, sillä alueelle on pääsy katujen päästä. Rakennettua ympäristöä ja puistoaluetta erottaa tulvavallia pitkin kulkeva jalankululle varattu rantapolku.

Luontoarvoja on huomioitu kaavassa niin, että olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämistä varten asemakaavaan on merkitty istutettava alueen osalla terveyskeskuksen tontilla kellosinilatan esiintymä-alueella. Puistoalue (VP) kasvaa hieman asemakaavan muutoksella.

Tulvavaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon taajamassa, joka on penkereillä tulvasuojeltua tulvavaara- aluetta. Tulvapenkere tulee olla mitoitettu kestämään kerran 100 vuodessa toistuvasta tulvalta, nykyisiä penkereitä tulee korottaa 0,1–0,4 metriä, jotta penkereet kestäisivät 1/100a tulvan. Erityiskohteita suojaavia penkereitä on korotettava enemmän, jotta saavutetaan 1/250a suojaustaso. Tulvariski on huomioitu kaavoituksessa yleisillä tulvamääräyksillä, jotka varmistavat tulvasuojelun toteutuksen ennen rakennusluvan myöntämistä. Penkereiden korottamisessa tulee huomioida erityisesti maisema- ja ympäristönäkökohdat. Korotuksesta johtuvia

maisemallisia haittavaikutuksia voidaan lieventää puistosuunnittelun keinoin. Kaavoitettavalle alueelle kulkeva Sairaalan tie tulisi korottaa, jotta kulkuyhteydet terveyskeskukseen olisi tulvan sattuessa turvattu.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijänä voidaan pitää terveyskeskuksen parkkipaikan rakentamiseen liittyvät toimenpiteet. Maa- aluetta on jäänyt runsaasti viereisen puuston juurelle, mikä voi aiheuttaa alueen kasvuston kuolemissen.



Yllä alue lokakuussa 2011 (Google maps) ja elokuussa 2016.

Suhde yleiskaavaan

Asemakaava on Ivalon keskustan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi. Ivalojoen ranta on tulvanuhanalaista aluetta, tulvavaara on huomioitu asemakaavamääräyksissä. Rannalle merkitty ohjeellinen ulkoilureitti on asemakaavassa huomioitu kävelyä varten varattuna alueena. Yleiskaavan kulttuuriympäristökohteet on huomioitu asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualue on maakuntakaavan mukaisesti taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen aluetta. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualuetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

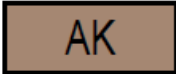
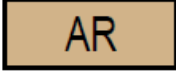
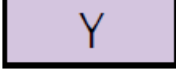
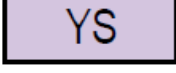








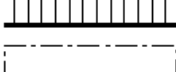
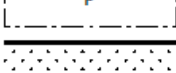
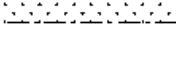
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen ympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon suunnittelussa. Muutosalue liittyy olemassa olevaan rakenteeseen, joka edistää Ivalon taajaman tiivistämistä. Palvelut muutosalueelta ovat kävelymatkan päässä, mikä vähentää tarvetta autoilulle.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

6.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
404	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
SAIRAALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Pysäköimispaikka.
	Istutettava alueen osa.
	

Asemakaavamääräykset

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

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulvasuojelu alueelle, 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.

Ennen rakennusluvan myöntämistä erityisen tärkeälle kohteelle (sairaalat, vanhainkodit yms.) tulee tulvasuojelu olla toteutettu kerran 250 (HW 1/250+30cm) vuodessa toistuvalla tulvalta.

Tulvapenkereen ulkopuolisilla alueilla kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

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 oleva rakennus on otettava huomioon uuden rakennuksen suunnittelussa.

Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

6.5 Nimistö

Latutie nimetään uudelleen Hoivapoluksi. Muutos selkeyttää kunnan nimistöä. Muutoin kaava-alueen nimistö säilyy ennallaan.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan odotetaan olevan lainvoimainen vuonna 2018.

Ivalossa 17.4.2018

Venla Jomppanen
kavasuunnittelija



IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 3, 4, 403 JA 404 JA NIIDEN YMPÄRISTÖ

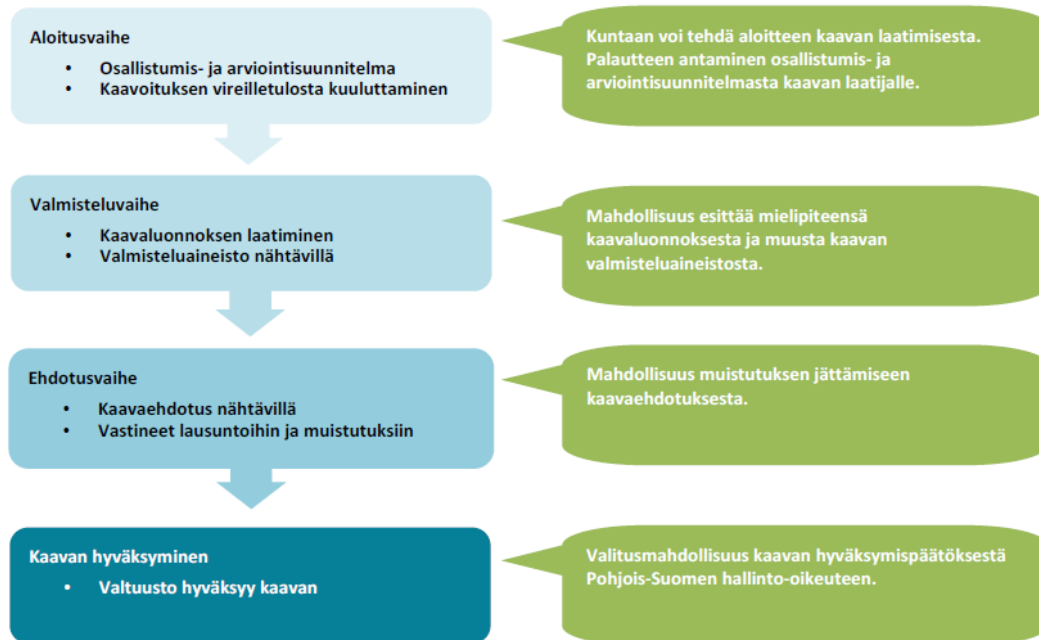
OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA (OAS)

20.7.2016, päivitetty 9.2.2018

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyon tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyon lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää siihen saakka kun kaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville.

Asianro 356/10.02.03/2016, 55/10.02.03/2015

KAAVOITUSPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET

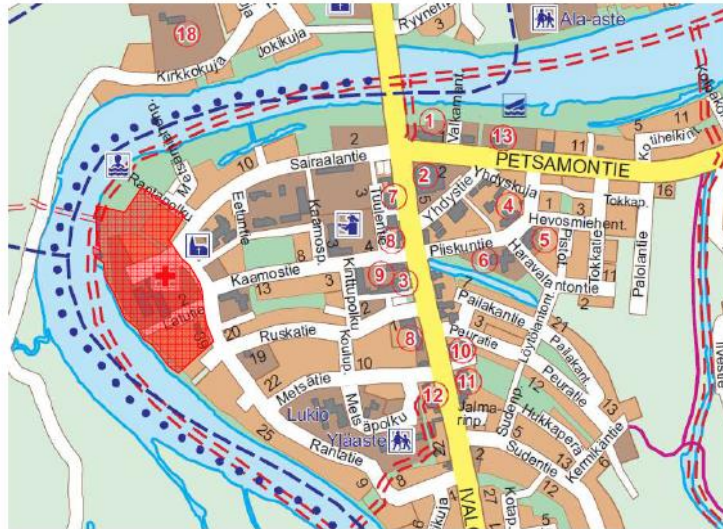


Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen maankäyttö- ja rakennuslain lakipykälien lainausten tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Lainauksen alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät osoitteesta www.finlex.fi

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon kylällä terveyskeskuksen ympäristössä. Aluetta rajaavat Rantapolku, Rantatie, Latutie sekä Ivalojoki. Suunnittelualueeseen kuuluu asuinrakennusten (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), yleisten rakennusten (Y) sekä sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten (YS) korttelialueet. Alueella on lisäksi puistoa (VP) sekä katualuetta. Suunnittelualueeseen sisältyvät korttelit 4, 3, 403 ja 404. Ivalon terveyskeskus sijaitsee suunnittelualueella. Terveyskeskuksen naapurissa toimivat Inarin kunnan ympäristöyksikkö sekä eläinlääkärin toimitilat. Alueella on asuinrakennuksia, sekä rivi-, kerros ja omakotitaloja.



Suunnittelualueen sijainti kunnan opaskartalla.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA

TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Ivalon keskustan asemakaavassa Ivalon terveyskeskuksen ympäri on osoitettu kevyenliikenteenväylä. Kaavaan merkitty kevyenliikenteenväylä ei sijoitu olemassa olevan tien päälle. Rakennettu tulvavalli sijoittuu korttelin 403 tontin 3 rajojen sisäpuolelle. Lisäksi samassa korttelissa on toteutettu tilusvaihto vuonna 2016, jonka seurauksena kiinteistöjaotus on muuttunut. Kaavamuutoksella tulisi ratkaista terveyskeskuksen ympäristön kulkureitit ja muuttaa asemakaavaa ja nykytilanne kohtaamaan paremmin. Samalla tulisi ratkaista sairaalan tulvasuojelu kerran 250 vuodessa toteutuvaa tulvaa vastaan.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteiden kannalta merkittävimmät ratkaisut ovat tehty jo maakuntakaavan yhteydessä, joiden ohjausvaikutuksen kautta ne välittyvät asemakaavoitukseen. Suunnittelualueetta koskevinä erityistavoitteena ovat toimiva alue- ja yhdyskuntarakenne.

Vaihtoehdot

Vaihtoehtona on, ettei asemakaavaa muuteta.

Asemakaavan sisältövaatimukset

MRL 62 §

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

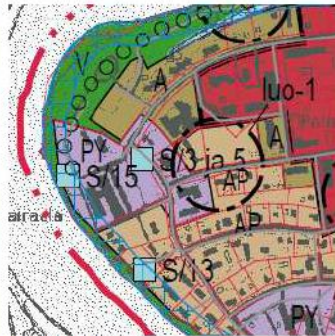
Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoa tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

SUUNNITTELUTILANNE



Ote maakuntakaavasta.



Ote yleiskaavasta.



Suunnittelualue ajantasa-asemakaavalla.

Voimassa oleva maakuntakaava

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa (vahvistettu VN 27.12.2007) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta jäämeren käytävän varrella. Ivalo – Saariselkä on osoitettu matkailun vetovoima-alueeksi. Inarin kunta on kokonaisuudessaan saamelaiden kotiseutualue. Uusi Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on kuulutettu vireille 24.4.2017

Yleiskaava

Ivalon alueen yleiskaavassa (hyväksytty KV 16.9.2010) suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi, rannassa on virkistysaluetta. Ivalojoen rannat ovat monin paikoin tulvanuhanaista aluetta. Suunnittelualueella on yleiskaavassa osoitettuja kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokkaita kohteita (S/13 ja S/15).

Asemakaava

Suunnittelualueeseen sisältyvät asemakaavan (hyväksytty KV 25.4.2013) mukaiset korttelit 3, 4, 403 ja 404. Alueelle on osoitettu asuinrakennusten (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), yleisten rakennusten (Y) sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) korttelialuetta. Alueella on lisäksi puistoa (VP) sekä katualuetta.

Maanomistus

Suurin osa alueesta on Inarin kunnan omistamia kiinteistöjä. Alueella on myös Inarin Vuokra-asunnot Oy:n omistamia kiinteistöjä.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on päivitetty edellisen asemakaavoituksen yhteydessä vuonna 2013. Pohjakarttaa on myöhemmin päivitetty.

VAIKUTUSTEN ARVIONTI

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Tässä kaavatyössä selvitetään suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Todetaan nykyiset kunnallistekniikan verkot ja arvioidaan niiden laajennustarpeet. Arvioidaan kerran 250 vuodessa lasketun tulvakorkeuden vaikutusta suunniteltuun rakentamiseen. Arvioidaan vaikutusta liikenteeseen, virkistysalueiden ja reitistöjen riittävyteen.

SELVITYKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Ivalojoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, Lapin elinkeino-, liikenne – ja ympäristökeskus, 2016
- Ivalon keskustan kehittämissuunnitelma, Tuomas Santasalo Ky, Sito Oy, 2006
- Ivalon keskustan kehittäminen – Kaupallisen selvityksen päivitys 2012, Santasalo, 2012
- Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi-hanke, Lapin ympäristökeskus, 2004-2008

OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset:

- Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset
- Naapurimaanomistajat
- Asukkaat ja lähialueen asukkaat sekä muut alueen toimijat

Keskeisiä viranomaisia:

- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Lapin liitto
- Saamelaismuseum Siida
- Ympäristöyksikkö
- Rakennustarkastus

Muut yhteisöt ja asiantuntijatahot:

- Tunturiverkko Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy

Ketkä ovat osallisia? MRL 62 §

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisneuvottelujen tarve MRL 66 §

Asemakaavat ovat merkitykseltään erilaisia, minkä vuoksi viranomaisneuvottelujen tarvetta täytyy harkita tapauskohtaisesti. Viranomaisneuvottelu on tarpeen, jos suunnittelu koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä taikka valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä.



Suunnittelualueita, terveyskeskuksen takapiha.

KAAVOITUKSEN AIKATAULU

Suunnittelun käynnistyminen

Inarin kunnan tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen kaavamuutoksen käynnistämistä 10.2.2015. Tekninen lautakunta laajentaa suunnittelualueita 4.4.2017. Asemakaavoitus kuulutetaan vireille samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisen kanssa.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien yksi tai useampi kaavaluonnos. Valmisteluaineisto asetetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto asetettiin yleisesti nähtävillä 16.11 - 16.12.2016. Kaavaluonnoksesta oli mahdollisuus jättää mielipide Inarin kunnan tekniselle osastolle.

Valmisteluaineiston ja siitä saatujen kommenttien pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka pyritään saattaa nähtävillä alkuvuodesta 2018.

Asemakaavaehdotus

Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 14 tai 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan kunnan perusteltu vastine. Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtävillä. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään teknisen lautakunnan kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaika on 30 pv. Muistutukset ehdotuksesta tulee toimittaa Inarin kunnanhallitukselle, os: Piiskuntie 2, 99800 Ivalo.

Asemakaavan lainvoimaisuus ja voimaantulo

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan. Ellei hyväksymispäätöksestä ole valitettu määräaikana (30pv), kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

Asemakaavan odotetaan olevan valtuuston hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2018 aikana.

TIEDOTTAMINEN

Kaavoituksen etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehti Inarilaisessa, kunnan verkkosivuilla ja ilmoitustaululla. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto sekä asemakaavaehdotus asetetaan nähtävillä kunnantalon teknisen osastolle sekä kunnan verkkosivuilla.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.



Ilmakuva suunnittelualueesta (MML).

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Inarilainen), kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla.

Verkkosivu

Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta <http://www.inari.fi/fi/palvelut/tekniset-palvelut/kaavoitus>

Yhteystiedot

Venla Jomppanen, kaavasuunnittelija
puh. 040 621 3823
venla.jomppanen@inari.fi

Päivi Semenoff, suunnitteluavustaja
puh. 0400 738 995
paivi.semenoff@inari.fi



IVALON KESKUSTA, TERVEYSKESKUKSEN YMPÄRISTÖ

LUONTOSELVITYS

Maire Puikko, luontokartoittaja
22.8.2016

1. ALUEEN KUVAUS

Kartoitettava kohde sijaitsee Ivalon kylän keskustassa. Se on 200 m x 240 m alue, kooltaan noin 4,8 hehtaaria Ivalon terveyskeskuksen ympärillä rajautuen länsireunaltaan Ivalojokeen. Malliitaan alue on teräväkärkisen nuolen muotoinen ja rajautuu kärjen luoteisrajalta Ivalon uimarantaan ja koillisrajalta Attendon Aurora hoivakotiin. Itärajalta alue rajautuu Sairaalandtiehen ja Rantatiehen ja etelärajalta Latutiehen.

Kartoitettava alue on keskiosaltaan rakennettua ja asfaltoitua aluetta sisältäen terveyskeskuksen rakennusten lisäksi 2 kerrostaloa piharakennuksineen, terveyskeskuksen rannassa sijaitsevan autiotalon ja kunnan rakentaman yleisen matonpesupaikan.

Pihateitä alueella kulkee useita sekä terveyskeskuksen että kerrostalojen ympärillä. Lisäksi jokirannassa on kävelypolku koko alueen läpi. Polulta on muodostunut pienempiä oikopolkuja uimarannalle.

Maastoltaan kartoitettava kohde on melko tasaista kuitenkin siten että Ivalojoen rantaan on tehty tulvasuojeluvalli ja sen itäpuolen alue on matalammalla kuin vallin päällä kulkeva polku. Polun molemmin puolin maasto laskeutuu – itään terveyskeskuksen pihaan, länteen Ivalojokeen. Kerrostalojen koillispuolelle on joskus vuosia sitten kaivettu oja ohjaamaan vesiä mutta nykyään se on kuivilla ja kasvillisuudeltaan uoma ei poikkea ympäröivästä metsästä.

Rakentamatonta metsää alueella on kerrostalojen ympärillä pohjoisosassa, terveyskeskuksen parkkipaikan itäpuolella ja Ivalojokivarren rannassa.

2. KARTOITUSMENETELMÄ JA -AIKA

Alue kartoitettiin kävelemällä maasto läpi heinäkuun lopussa 2016 kasvien parhaimpaan kukkimisaikaan. Metsätyyppien, puuston ja kasvilajien lisäksi maastokarttaan merkittiin alueelta löytyvät yksityiskohdat.

Myöhemmin sisätyönä tehtiin kasvillisuus- ja arvokkaat elinympäristöt -kartta ja kirjoitettiin sanallinen luontoselvitys.

Tämä luontoselvitys koskee vain kasvillisuutta, erillistä sienikartoitusta ei mielestäni tarvita alueen pienuuden vuoksi ja siksi että uhanalaiset sienet ovat pääasiassa rehevempien alueiden sieniä ja ne alueet tulevat jo kasvillisuuden perusteella luokitelluiksi arvokkaiksi elinympäristöiksi.

3. KASVILLISUUS

Metsätyypiltään alue on pääosiltaan lehtomaista kangasta mutta myös Pohjois-

Lapissa harvinaista lehtoa on paikoin. Tuoretta kangasta löytyy luoteisosasta ummarannan läheisyydestä ja Ivalojoen varrella on tiheä rantaluhta.

Puusto on lehto-osissa ja lehtomaisilla kankailla koivu-kuusi sekametsää, jossa kasvaa runsaasti pihlajaa. Lehto-osilla kasvillisuus on epätyypillisen rehevää Inarin Lapille ja koostuu metsäkurjenpolvesta, lehtokortteesta, horsmasta ja kellosinilatvasta. Myös pohjanpunaherukkaa kasvaa vähän. Lehtomaisilla kankailla, joita kutsutaan oravanmarja-käenkaalityypiksi, kasvaa metsätyypin nimikkolajia oravanmarjaa runsaana.

Tuoreilla kankailla puusto koostuu enimmäkseen männyistä ja koivuista mutta myös kuusta esiintyy. Kasvillisuus on enimmäkseen mustikkaa ja puolukkaa.

Rantaluhdassa kasvaa tiheästi eri lehtipuita – pihlajaa, pajuja ja koivua.

Matonpesupaikan ympärillä on hoidettu avoin nurmikenttä ja pienen autiotalon eteläpuolella kasa läjitettyä multa- ym. maata.

Terveyskeskuksen ja kerrostalojen piha-alueilla on istutettuja pihlajia ja kuusia ja niitä alueita hoidetaan puistomaisesti ajaen nurmikot säännöllisesti.

4. ARVOKKAAT ELINYMPÄRISTÖT

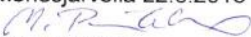
Terveyskeskuksen parkkipaikan itäpuolella olevassa lehdossa on Suomen kansainvälisen vastuulajin, kellosinilatvan (*Polemonium acutiflorum*) esiintymiä. Eurooppalaisesta kellosinilatvan kannasta Suomessa kasvaa 30-45 %:a ja tämän vastuulajin säilyttämisessä Suomella on merkittävä kansainvälinen vastuu. Vastuu merkitsee lähinnä sitä että lajin seuranta ja tutkimusta on tehostettava ja että lajin elinympäristö tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Metsälain mukaisesti rehevät lehtolaikut, joiden ominaispiirteitä ovat lehtomulta, vaateliakasvillisuus sekä luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen puusto ja pensaskasvillisuus, tulee hoitaa ja käyttää siten että turvataan edellytykset metsien biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle.

Terveyskeskuksen ympäristössä on vesistöjen varsien kosteaa lehtoa alueen kaakkoiskulmassa, jossa myös kellosinilatvaa kasvaa, ja kerrostalon ja Attendon Aurora hoivakodin välissä alueen itäosassa. Puustoa on vähän hakattu molemmista mutta puusto on yhä edelleen luonnontilaisen kaltainen ja pensaskasvillisuudessa mm. pihlajaa.

Metsälain mukainen monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö on rantaluhta Ivalojoen varrella. Luhdat, joiden ominaispiirteitä on erirakenteinen lehtipuusto tai pensaskasvillisuus sekä pintavesien pysyvä vaikutus, ovat suoelinympäristöjä, joiden yhteinen ominaispiirre on luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen vesitalous.








Menesjärvellä 22.8.2016


Maire Puikko


LIITE Kasvillisuus- ja arvokkaat elinympäristö -kartta

IVALO, TERVEYSKESKUKSEN YMPÄRISTÖ

Kasvillisuuskartta:

-  Lehto
-  Lehtomainen kangas
-  Tuore kangas
-  Rantaluhta
-  Nurmikenttä
-  Puistomaisesti hoidettu istutus
-  Maanlajitysalue

Arvokas luontokohte:

-  Kellosiniluvan esiintymä
-  Rehevä lehtolaikku
-  Rantaluhta



22.8.2016
M. Piilola

1:2000

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	148 Inari	Täyttämispvm	19.03.2018
Kaavan nimi	Ivalon asemakaavan muutos; Korttelit 3, 4, 403 ja 404		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.07.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,5922	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,5922

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	7,5922	100,0				
A yhteensä	2,8542	37,6				
P yhteensä						
Y yhteensä	2,5442	33,5				
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,4977	19,7				
R yhteensä						
L yhteensä	0,6961	9,2				
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,5922	100,0				
A yhteensä	2,8542	37,6				
AK	1,0100	35,4				
AR	1,8442	64,6				
P yhteensä						
Y yhteensä	2,5442	33,5				
Y	0,6084	23,9				
YS	1,9358	76,1				
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,4977	19,7				
VP	1,4977	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	0,6961	9,2				
Kadut	0,4330	62,2				
Kev.liik.kadut	0,2631	37,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

