



KAUNISPÄÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS; ETELÄRINNE II, KERROSLUVUT

Kaunispään etelärinne, korttelit 203 – 210 ja 214

EHDOTUS

13.9.2019

Vireilletulo: 1.10.2014
Kaavaluonnos nähtävillä: 3.7 – 2.8.2019
Kaavaehdotus nähtävillä:
Tekninen lautakunta:
Kunnanhallitus:
Kaava lainvoimainen:

Kaavan laatija:
Inarin kunta, tekninen osasto
Piiskuntie 2, 99800 IVALO
Kaavasuunnittelija vs, Semenoff Päivi
kaavoitus@inari.fi, 0400-738 995

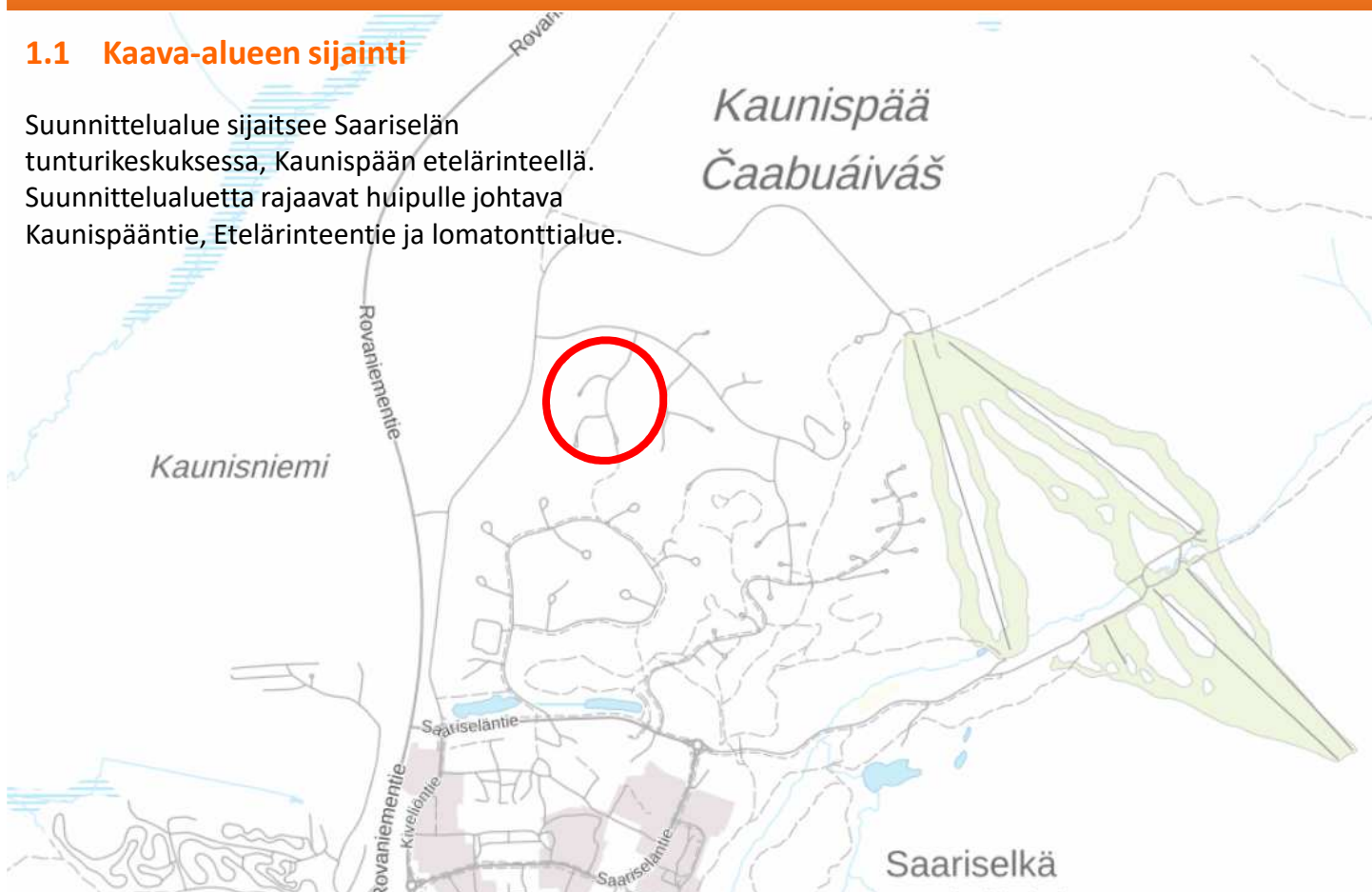

INARI
Aanaar Aanar Anár

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

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Saariselän tunturikeskuksessa, Kaunispään etelärinteellä. Suunnittelualueita rajaavat huipulle johtava Kaunispääntie, Etelärinteentie ja lomatonttialue.



1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta nostaa Kaunispään etelärinteiden kortteleiden sallittua kerroslukua.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
2. TIIVISTELMÄ.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT.....	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Kaavanlaatimispäätös
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Vastineet kaavaluonnoksesta saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Liite 5. Havainnekuva maisemavaikutuksista

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kaunispään asemakaavan muutos ja laajennus, Korttelit 200 – 236, kaavaselostus 2002
- Kerrosalan laskeminen; ohjeita eri kunnista, mm. Tampere, Muurame ja Jyväskylä.



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

11.12.2013	Esitys kaavamuutoksen laatimisesta.
13.1.2014	Kunnanhallitus päätti käynnistää kaavamuutoksen.
24.6.2014	Teknisen lautakunnan päätös esittää kunnanhallitukselle kaavamuutosalueen laajentamisesta.
1.10.2014	Kaavamuutos tuli vireille.
5.9.2016	Esitys kaava-alueen jakamisesta osa-alueisiin.
3.7 – 2.8.2019	Kaavaluonnos nähtävillä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella:

- Päivitetään kortteleiden sallitut kerrosluvut.
- Määrätään rakennusten suurin sallittu harjakorkeus.
- Korjataan korttelin 214 tonttinumerot.
- Muutetaan kaavamääräys RA-4 kortteleista 206 ja 207 kaavamääräykseksi RA-3.

Keskeisimmät kaavamerkinnot:

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kahden loma-asuntohuoneiston loma-asuntorakennuksen sekä erillisen autotalli-talousrakennuksen.

RA-2

Kytkeytyvien loma-asuntojen korttelialue.
Alueet on toteutettava kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

RA-3

Loma-asuntojen korttelialue.
Korttelin rakennukset on toteutettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Saariselän tunturialueella Kaunispään etelärinteellä. Alueelle on kaavoitettu lomatontteja, jotka sijoittuvat Koivutien, Koivupolun, Tuohitien ja Mäntytien varsille.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alla oleva teksti on referoitu kaavaselistuksesta, joka kuuluu ”Saariselän asemakaavan muutos ja laajennus; Kaunispään Etelärinne II”-kaavaan. Vireillä oleva kaavamuutos on kokonaan kyseisen, 4.7.2002 hyväksytyn kaavan alueella. Kaavaan ei tuolloin tehty omaa luontoselvitystä, vaan siinä käytettiin samoihin aikoihin vireillä olleen Saariselän yleiskaavan tarkistamiseen laadittua luontoselvitystä sekä maastokäyntejä. Vireillä olevaan kaavamuutokseen ei katsota tarpeelliseksi teettää erillistä luontoselvitystä.

”Alue kuuluu pohjoiseen tunturialueeseen. Kaava-alueen kaukomaiseman muodostavat ympäröivät tunturit sekä osin UK-puisto. Lähimaisemassa näkyy Saariselän matkailukeskus mökkeineen ja liikerakennuksineen.

Alue on Kaunispään tunturin lounas-itärinnettä. Suunnittelualueen pohjoisreuna on n. 380 metriä merenpinnasta ja alin reuna on n. 350 metriä merenpinnasta. Korkeuseroa on siis n. 30 metriä.

Maaperä on kauttaaltaan paksun ja kivikkoisen moreenikerroksen peittämä. Rinteillä on sulamisveden aiheuttamia uomia; varsinaisia vesistöjä kaavoitusalueelta ei löydy. Sulamisvesi on vuosien saatossa huuhtonut moreenia soraksi ja hiekaksi. Alue on routimatonta.

Vallitseva metsätyyppi on karu kangasmetsä, jossa mäntyjen seassa ja ylimpänä rinteessä kasvaa koivua. Myös katajaa löytyy.

Alueen eläimistöön kuuluvat pääasiassa poro, jänis ja riekko sekä tavanomaisia lintulajeja. Alue on osa Ivalon paliskunnan poronhoitoalueen kesälaidunta, mutta alueen merkitys elinkeinon kannalta on kuitenkin todettu vähäiseksi.

Alue on altis tuulelle, joka saattaa aiheuttaa lumen kinostumista. Auringon suhteen alueen sijainti on hyvä rinteiden suuntautuessa lähes etelän suuntaan.”



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueen ympäristö on osittain rakennettua Kaunispään asemakaava-aluetta, jossa alueen kunnallistekniikka on rakennettu muutoin, mutta pihakatuosuuksia ei ole toteutettu; tosin nekin on asfaltoitu.

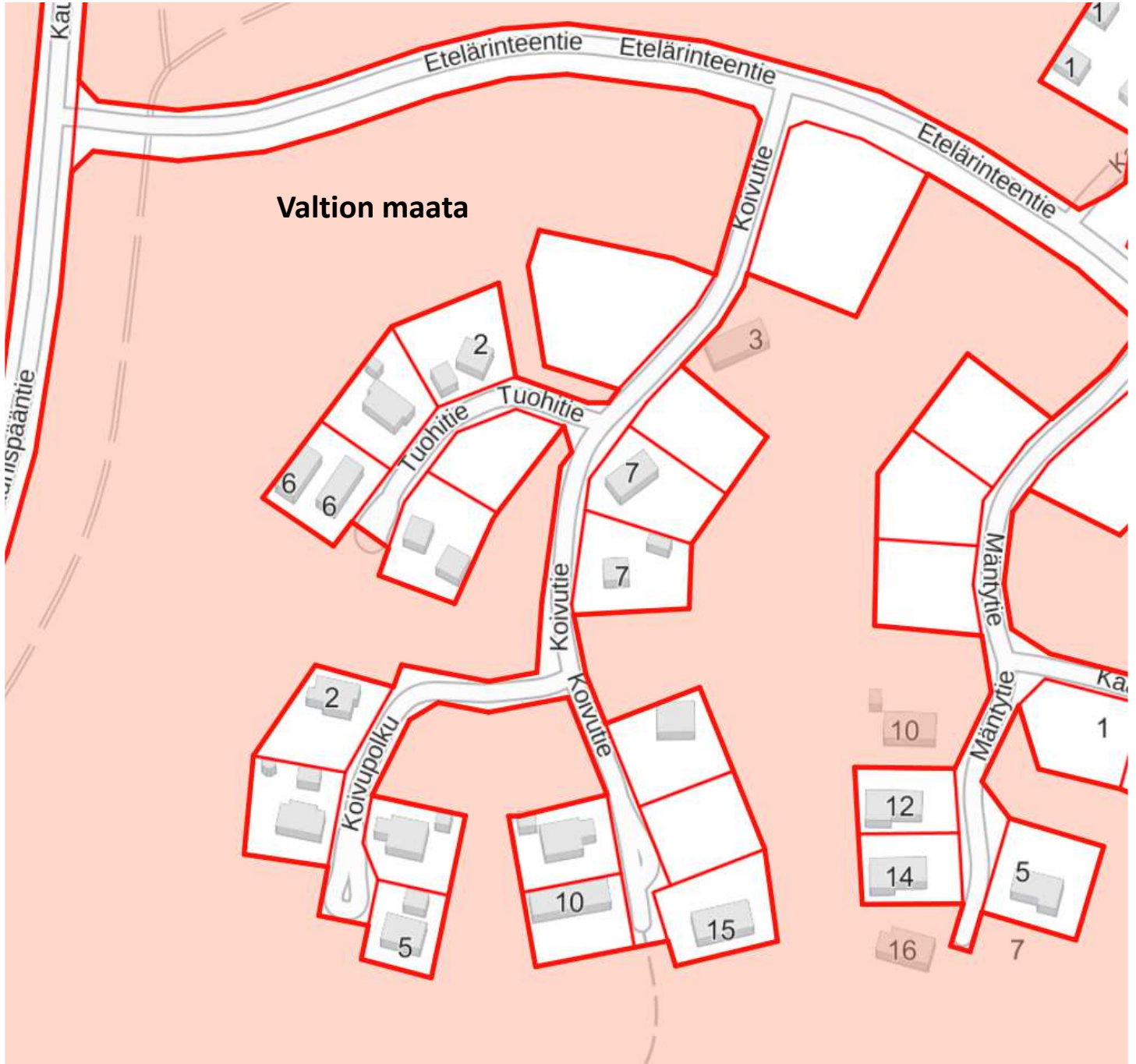
Rakennusten ulkoseinät ovat puuta/kiveä ja katteet tummia, pääasiassa huopaa. Suurin osa rakennuksista on väritykseltään tumma.



3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat valtio sekä yksityiset. Metsähallitus on vuokrannut osan tonteista. Inarin kunnalla ei ole maata alueella kaavatiealueiden hallintaa lukuun ottamatta.

Ote maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän kartasta:



3.2 Suunnittelutilanne

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 yleiskaavoituksen yhteydessä, joiden ohjausvaikutusten kautta ne välittyvät asemakaavoitukseen.

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.

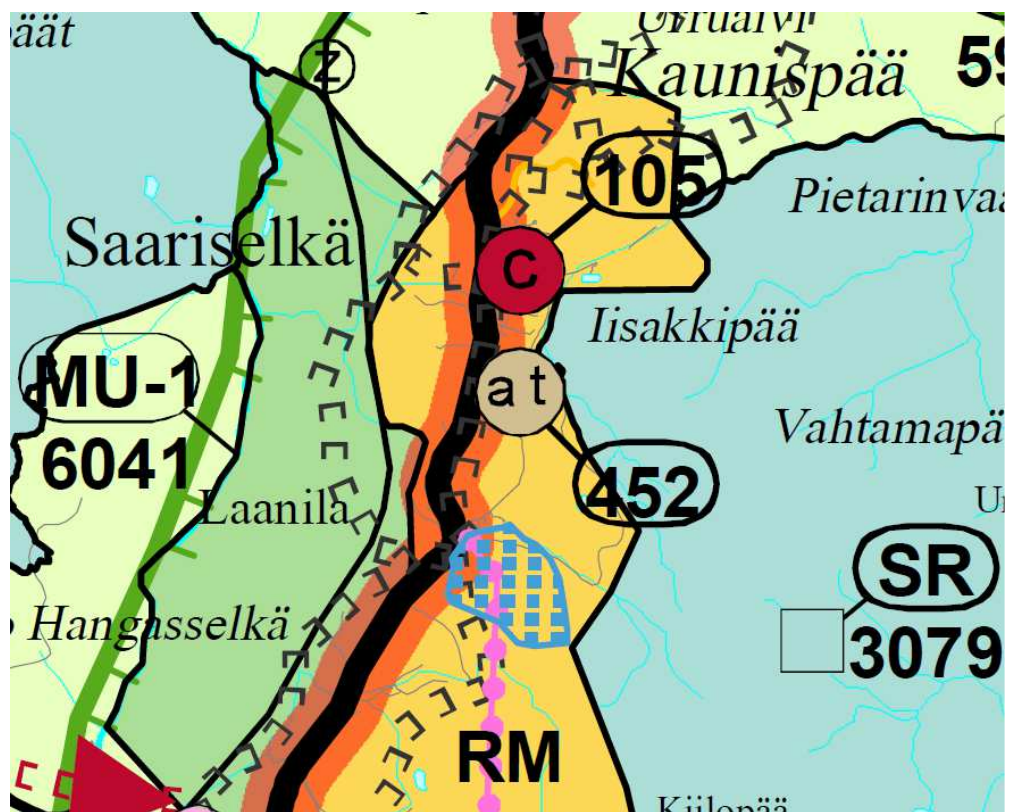
3.2.2 Maakuntakaava

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

RM Matkailupalveluiden alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Ote maakuntakaavasta:

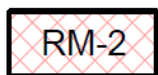
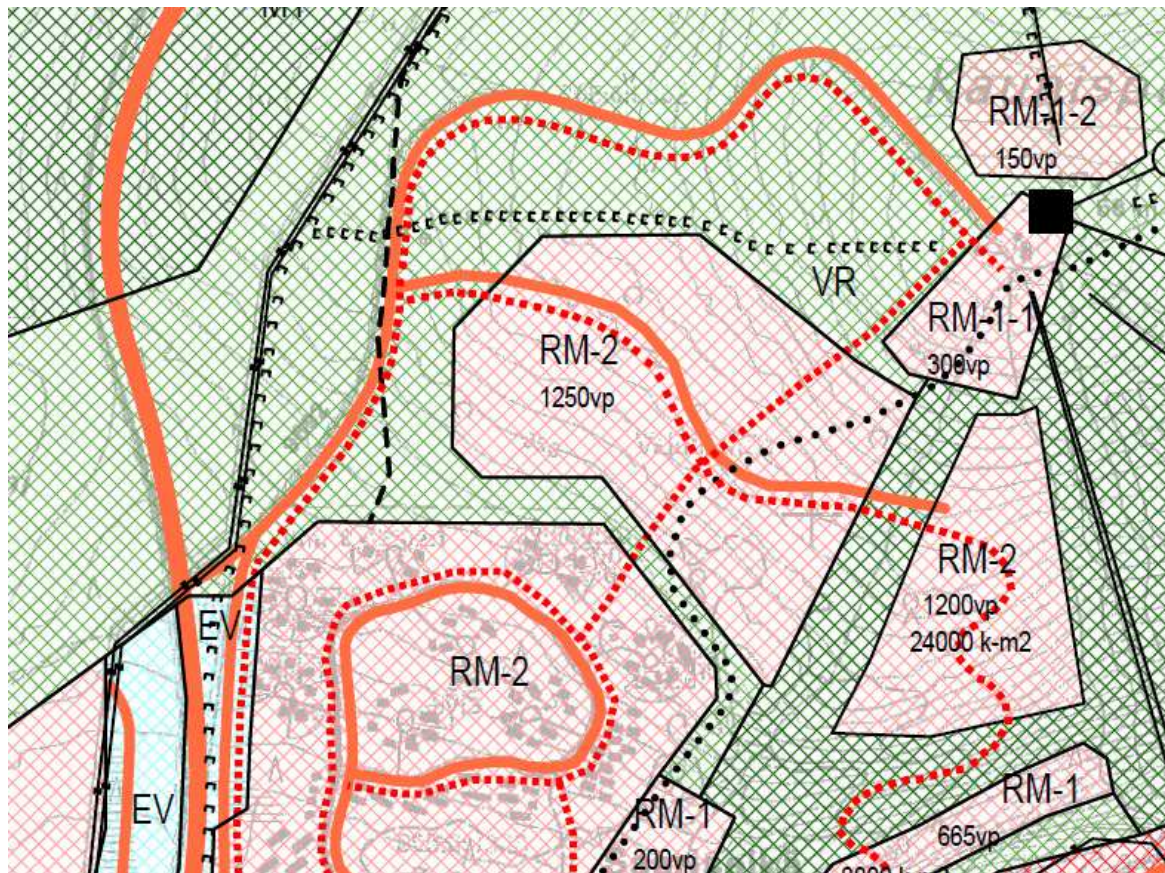


Uusi Pohjois-Lapin maakunta-kaava 2040 kuulutettiin vireille 2.5.2017 ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 28.1 – 28.2.2019.

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Ote Saariselän yleiskaavasta, joka on hyväksytty valtuustossa 10.11.2011 § 57:



00vp

MAJOITUSPALVELUALUE

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti kaupalliseen majoitukseen sekä yritysten ja yhteisöjen loma-asunnoille.

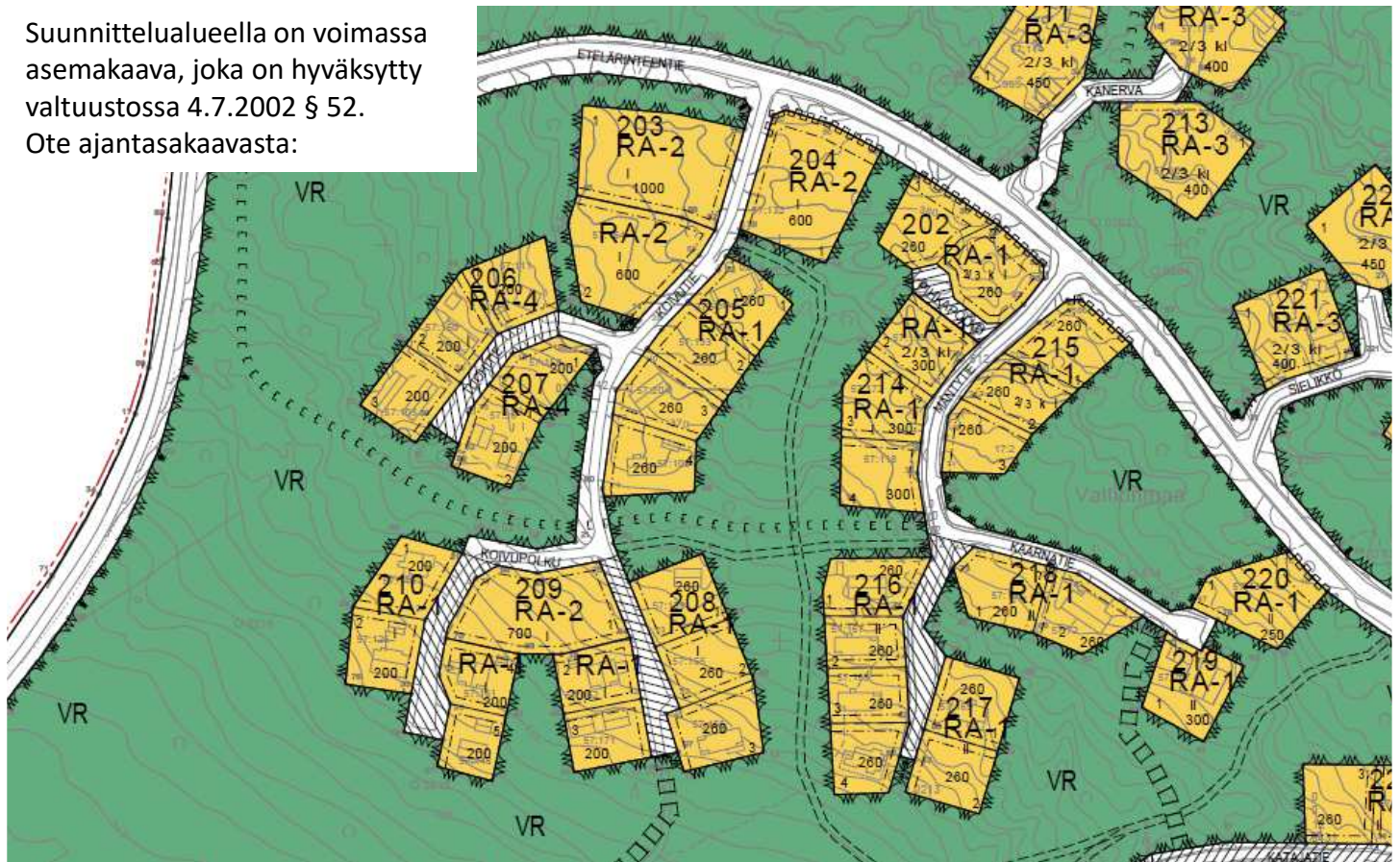
TAVOITTEELLINEN VUODEPAIKKAMÄÄRÄ



3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty valtuustossa 4.7.2002 § 52.

Ote ajantasakaavasta:



RA-1

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kahden loma-asuntohuoneiston loma-asuntorakennuksen sekä erillisen autotalli-talousrakennuksen.



Ohjeellinen ulkoilureitti / latu



Moottorikelkkojen ajoyhteys

RA-2

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

Kytkeytyjen loma-asuntojen korttelialue. Alueet on toteutettava kortteleittain yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.



Asemakaavatie ja tien nimi

RA-4

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

Koerakentamisen korttelialueet. Alueet on tarkoitettu perinteisestä lomarakentamisesta poikkeavien rakennusten korttelialueiksi, jotka on toteutettava kortteleittain yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.



Pihakatu



RETKEILY- JA ULKOILUALUE

Reitistöjen ja liikennealueiden ulkopuolelle jäävillä alueen osilla ympäristö tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena. Alueella sallitaan pienimuotoiset maiseman kunnostukseen liittyvät metsänhoitotoimet. Reitistöt ja alueisiin liittyvät liikennealueet tulee toteuttaa viimeistelyinä ympäristö ja maisema huomioiden. Alueelle saa sijoittaa alueen rakentamisen edellyttämiä yhdyskuntateknisen huollon rakenteita ja laitteita.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

I

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

1/2k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

2/3kIII

Alleiviivattu kerroslukumerkintä ilmoittaa alueella ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014.

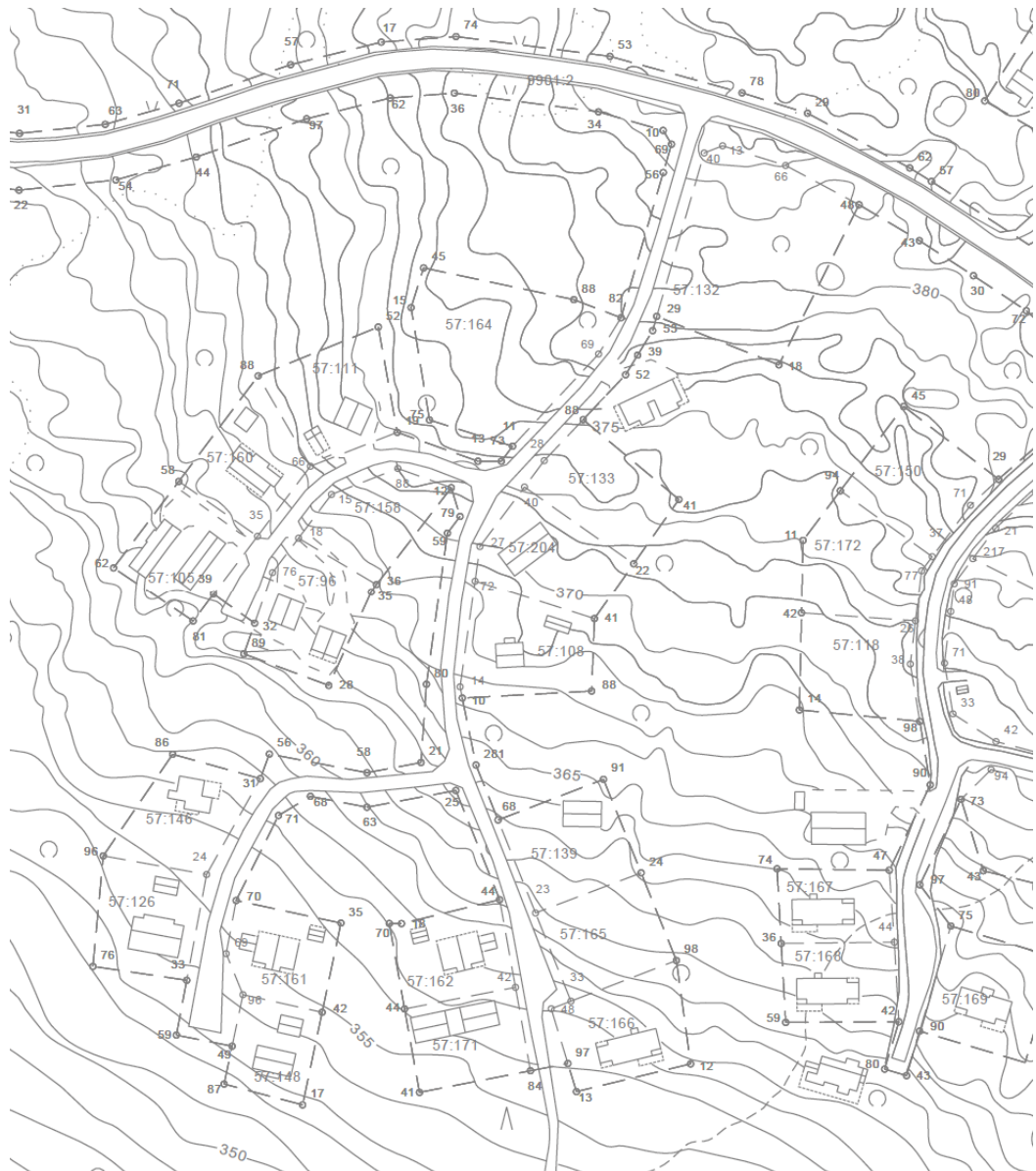
3.2.6 Ympäristönsuojelumääräykset

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. Pohjakarttaa päivitetään jatkuvasti teknisen osaston toimesta.

Ote pohjakartasta:



3.2.8 Tehdyt selvitykset

Edellisen asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen aikaisia selvityksiä hyödynnetään suunnittelussa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Metsähallituksen Laatumaa teki v. 2013 kaavamuutosesityksen Kaunispään etelärinteen tonteille 203/1, 209/1, 214/1 ja 215/1. Tarkoituksena oli jakaa tontit pienemmiksi tonteiksi, joiden rakennusoikeus olisi 200 – 300 k-m².

13.1.2014 Tekninen lautakunta päätti käynnistää esitetyn kaavamuutoksen.

24.6.2014 tekninen lautakunta päätti laajentaa kaavamuutosaluetta koskemaan kortteleita 203-210. tarkoituksena oli tarkastella myös kortteleiden kerroslukuja.

Ote päätösesityksestä:

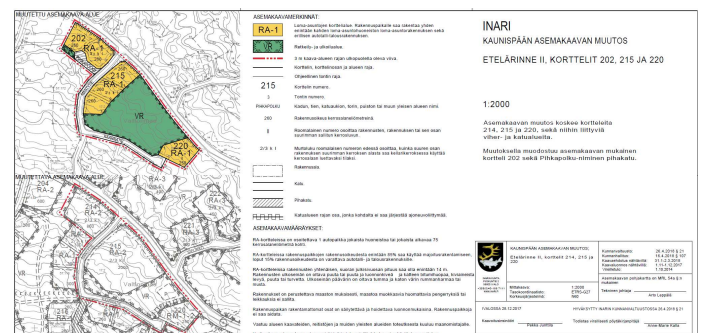
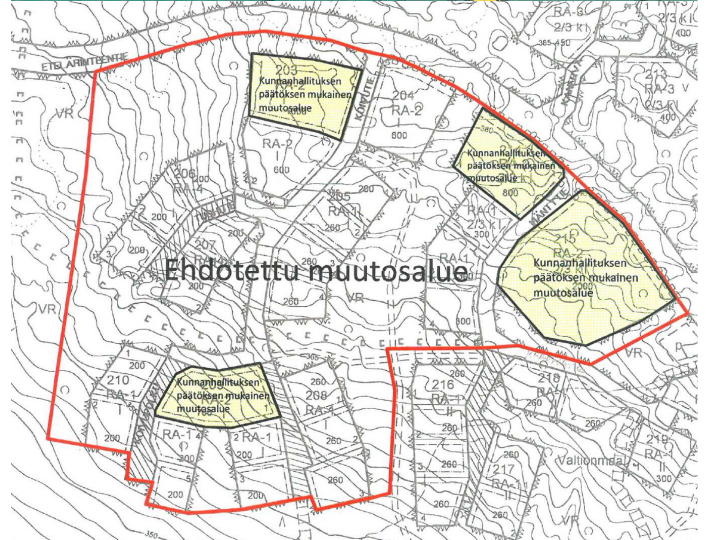
”useita kortteleita on osoitettu yksikerroksista rakentamista varten, vaikka alueelle on rakennettu 1½-kerroksisia lomarakennuksia. Kumoutuneen rakennuslain mukaan asemakaavamääräyksissä yksikerroksiseksi määrättyyn kortteliin sai rakentaa 1½-kerroksisen rakennuksen. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää 1½-kerroksiseen rakentamiseen asianomaista kaavamääräystä.”

1.10.2014 Kaavamuutos tuli vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Metsähallituksen Laatumaa esitti v. 2016, että kaavamuutos vietäisiin eteenpäin kortteleiden 202, 214 ja 215 osalta.

12.12.2017 tekninen lautakunta päätti irrottaa Metsähallituksen esittämät korttelit omaksi kaavamuutokseksi. Kyseinen kaava hyväksyttiin valtuustossa 26.4.2018.

Täten kerroksellisuutta koskeva kaavamuutos käsitellään nyt omana kaavamuutoksenaan (rajausta hieman muutettu siten, että VR-alueita jätetty pois). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 1.6.2019.



4.1.1 Alueen rakentamishistoriaa

Valtuusto hyväksyi suunnittelualueen ensimmäisen asemakaavan 4.7.2002. Alue oli rakentamaton ja kaavoitetut loma-asuntotontit omisti Metsähallituksen Laatumaa.

Kaikilla kaavamuutosalueen tonteilla suurin sallittu kerrosluku oli I (tontilla 214/2 merkintänä oli 2/3 k I).

Alla on lueteltu kaavamuutosalueelle rakennetut lomarakennukset ja niiden todelliset kerrosluvut, jotka on lupahakemusten piirustuksista tulkinut Inarin kunnan rakennusvalvonta 4/2019. Listaa tarkistettu 9/2019.

Lisäksi luettelossa on rakennusten harjakorkeudet, jotka on mitattu 6/2019 maanpinnasta harjalle.

Valmistumis- vuosi	Tontti	Kerros- luku	Lisätieto	Harja- korkeus
2006	209 / 3	I		5,16 m
2009	205 / 1	I u ½		7,24 m
2009	207 / 2	I		9,35 m
2010	206 / 1	½ k I		7,95 m
2010	206 / 3	I		8,09 m
2010	210 / 2	I		5,69 m
2012	207 / 2	I	Tontin toinen lomarakennus	9,35 m
2012	208 / 1	II	Poikkeamislupa kerrosluvulle II, KH 5.3.2012	10,61 m
2013	209 / 5	I		5,89 m
2013	206 / 3	I	Tontin toinen lomarakennus	8,09 m
2014	210 / 1	I		7,80 m
2015	209 / 2	I u ½		8,67 m
2015	208 / 3	I		5,84 m
2016	206 / 2	½ k I		9,51 m
Kesken, rakennuslupa myönnetty 2012	214 / 2	2/3 k I u ½	Poikkeamislupa kerrosluvusta 2/3 k I, KH 6.6.2011. Rakennustöitä ei ole aloitettu, aloitettava viimeistään 24.1.2020.	
Kesken, rakennuslupa myönnetty 2013	209 / 4	I u ½	KHO purki rakennuslupapäätöksen 15.11.2016. Poikkeamislupa kerrosluvusta II, KH 4.12.2017. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi poikkeamislupapäätöksen 4.12.2017	8,56 m
Kesken, rakennuslupa myönnetty 2017	205 / 4	I		6,60 m
Kesken, rakennuslupa myönnetty 2018	205 / 3	I		9,54 m

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Keskeiset viranomaistahot:

Lapin Ely-keskus

Lapin liitto

Saamelaimuseo Siida

Inarin kunnan ympäristöyksikkö

Inarin kunnan rakennustarkastus

Muut yhteisöt ja asiantuntijatahot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

Tunturiverkko

Inarin Lapin Vesi Oy

Maanomistajat ja maanvuokralaiset

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 1.10.2014. Samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

4.2.3 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 asiasta (MRA 30 §, MRA 27§).

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluille ei ole ollut tarvetta.



4.4 Asemakaavan tavoitteet

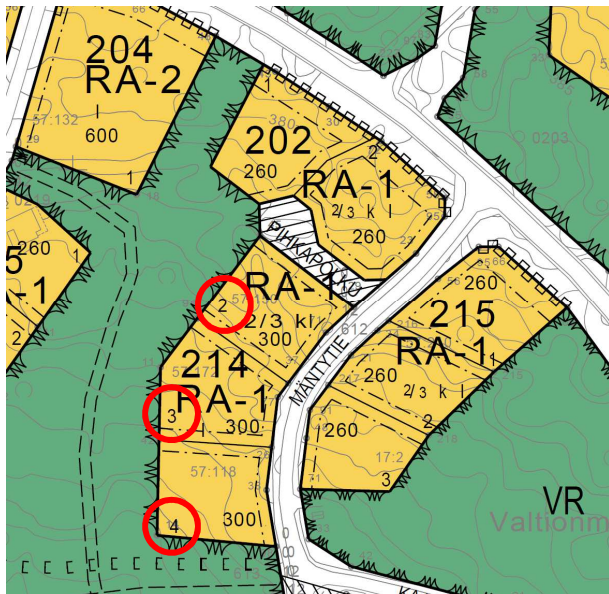
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää jokaiselle korttelille suurin sallittu kerrosluku.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavamuutosta tehtäessä eteen tuli myös muita seikkoja, joihin tulisi kiinnittää huomiota:

26.4.2018 hyväksytty kaavamuutos kortteleissa 214, 215 ja 220 jakoi korttelin 214 kahteen osaan muodostaen uuden korttelin 202. Tästä johtuen korttelin 214 tonttien numerointi tulisi päivittää alkamaan numerosta 1:

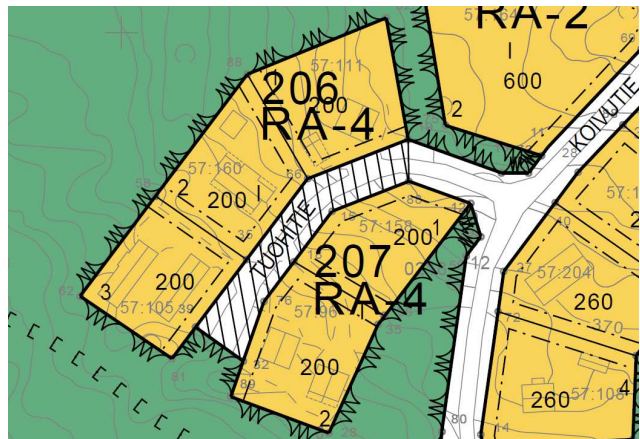


Kortteleiden 206 ja 207 kaavamääräys on **RA-4**:

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

Koerakentamisen korttelialueet. Alueet on tarkoitettu perinteisestä lomarakentamisesta poikkeavien rakennusten korttelialueiksi, jotka on toteutettava kortteleittain yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Tulisi tutkia, onko määräystä noudatettu jo rakennetuissa rakennuksissa ja tulisiko määräys muuttua.

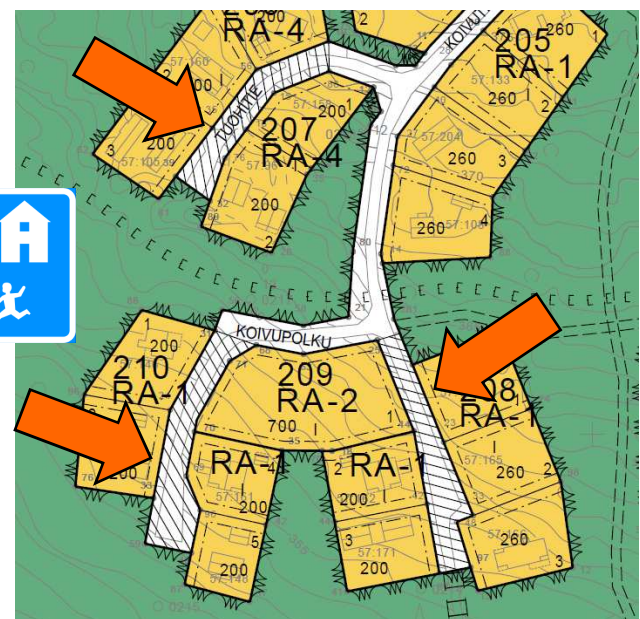


Tulisi pohtia pihakatuja tarpeellisuutta alueella. Onko niitä tarkoitus rakentaa valmiiksi? Pelkkä pihakatu-merkkihän ei tee pihakatua, vaan sen pitää rakenteellisesti erottua muista kaduista. Kaikki kolme katua ovat melko jyrkkiä.

Tieliikennelaissa pihakaduista säädetään seuraavasti:



- Pysäköinti on sallittua vain merkityillä pysäköintipaikoilla.
- Ajonopeus on sovitettava jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h.
- Ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku.
- Jalankulkija saa kulkea sen kaikilla osilla ajoneuvoliikennettä kuitenkin tarpeettomasti estämättä.
- Risteyksessä pihakadulta tulevan on aina väistettävä muuta liikennettä.



4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

KERROSLUVUT

Kerrosluvun määrittäminen rakennuksille ei aina ole yksiselitteistä vaan vaatii välillä tulkintaa, varsinkin rinneratkaisuissa.

Erilaisilla kerroslukumerkinnöillä olevat rakennukset voivat näyttää ulospäin identtisiltä.

KERROSLUKU:

I		Pelkästään ullakkotilana olevaa kerrosta ei lasketa kerrokseksi. Pelkästään kellarikäytössä olevaa kerrosta ei lasketa kerrokseksi.
I u ½		Kaavamerkintä I u ½ sallii rakentaa ullakolle asuinkäyttöön tarkoitettuja tiloja puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta.
½ k I		Kaavamerkintä ½ k I sallii rakentaa kellarikerrokseen asuinkäyttöön tarkoitettuja tiloja puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta.
½ k I u ½		Kaavamerkintä ½ k I u ½ sallii rakentaa kellarikerrokseen sekä ullakolle asuinkäyttöön tarkoitettuja tiloja puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta.

Kellarin ja ullakon tulkinta ei välttämättä perustu tilojen tosiasialliseen käyttöön vaan rakennuslupakuvien merkintöihin, kuten parvi, varasto, askartelutila, kuntosali... -> Kikkailu kellari- ja ullakkotilojen osalta mahdollista.

Alkuperäisenä tarkastelun kohteena ollut kerrosluku II mahdollistaisi alueelle ehkä liiankin korkeat rakennukset (edellä oleviin piirroskuviin vielä yksi asuinkerros lisää).

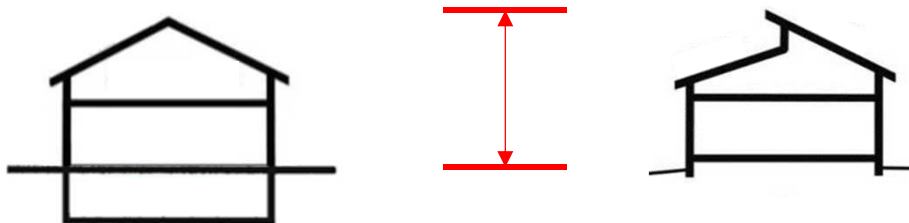
RATKAISU:

Poissuljetaan alkuperäinen ajatus muuttaa tonttien kerrosluvuiksi II, ja muutetaan kaikille tonteille kerrosluvuksi ½ k I u ½ (tontille 214 / 2 kerrosluvuksi 2/3 k I u ½), joka sallisi sekä ullakkokerroksen että kellarikerroksen hyödyntämisen puoliksi asuintiloina.

RAKENNUKSEN SUURIN SALLITTU HARJAKORKEUS

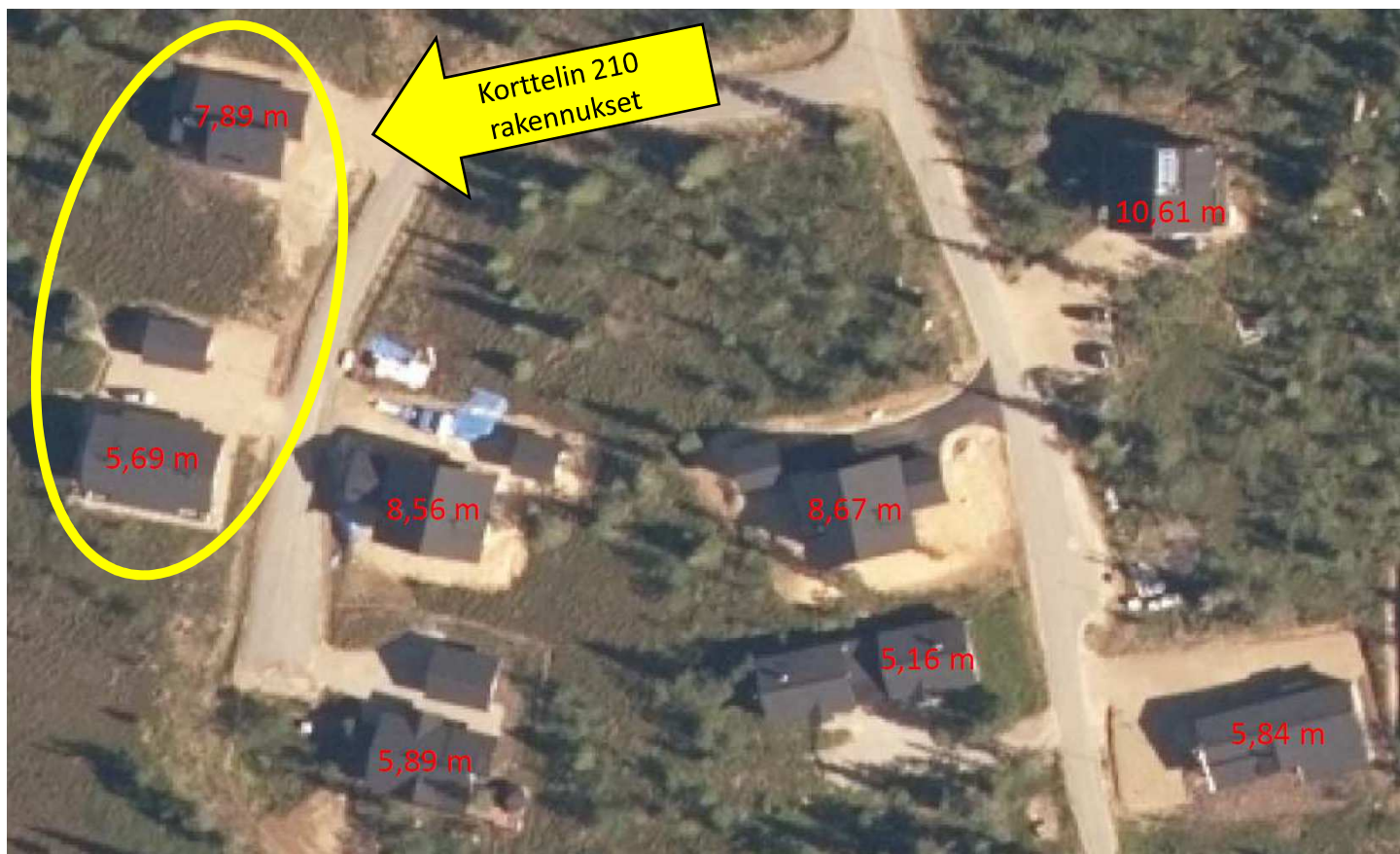
Kaavamuutosalueen rakennusten harjakorkeudet vaihtelevat huomattavasti.

HARJAKORKEUS: Kattorakenteen ylin korkeus maanpinnan tasosta mitattuna:



Alla olevassa esimerkissä näkyy kortteleiden 208-210 päärakennusten harjakorkeudet mitattuna maanpinnalta harjan ylimpään kohtaan.

Esimerkiksi korttelin 210 rakennusten korkeusero on 2,2 metriä, vaikka molemmat rakennukset on rakennettu kaavan mukaisesti I-kerroksisiksi.



RATKAISU:

Rakennuksien korkeusasemien tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan. Rakennusten suurin sallittu harjakorkeus on 9 m.

RA-4-KAAVAMERKINTÄ

Kortteleiden 206 ja 207 kaavamääräys on voimassa olevassa asemakaavassa **RA-4**:

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

Koerakentamisen korttelialueet. Alueet on tarkoitettu perinteisestä lomarakentamisesta poikkeavien rakennusten korttelialueiksi, jotka on toteutettava kortteleittain yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Kaavaselostuksessa on mainittu, että kaavassa on varattu erilliset alueet ns. koerakentamiskohteille, joiden toteutuksen yhteydessä olisi mahdollista tutkia perinteisestä lomarakentamisesta poikkeavia rinnerakentamiskäytäntöjä. RA-4-kortteleiden toteutuksen ohjaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavamääräyksen toteuttaminen on todettu rakennusvalvonnassa hankalaksi erityisesti kortteleiden yhtenäisyysvaatimuksen takia, koska tonttien rakentajat ovat olleet yksittäisiä toimijoita. Vaikka yksittäiset rakentajat olisivatkin halukkaita rakentamaan perinteisestä lomarakentamisesta poikkeavia rakennuksia, niin yhtenäisten kortteleiden aikaansaaminen voi olla hankalaa.

RATKAISU:

Kortteleihin 206 ja 207 toteutuneet rakennukset eivät ole kyseisen kaavamääräyksen mukaisia, joten osoitetaan niiden kaavamerkinnäksi RA-3:

"LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

Korttelin rakennukset on toteutettava yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen."

PIHAKADUT

Nykyisen, voimassa olevan asemakaavan kaavaselostuksessa mainitaan seuraavasti:

Osa kaavatieverkosta on osoitettu pihakatuina. Pihakatuosuudet voidaan haluttaessa suunnitella siten että tielinjauksella hiljennetään läpiajoliikennettä (kavennukset, mutkat), alueelle voidaan myös sijoittaa pienimuotoisia rakennelmia (penkit ja vast.). Kaavatieverkko ja pihakatuosuudet palvelevat myös kevyen liikenteen tarpeita, kl-yhteydet johtavat kaava-alueelta rakennettavien alueiden läpi retkeilyalueen kautta nykyisen kaava-alueen kl-verkoston. Ulkoilu- ja retkeilyalueella kl-

On epävarmaa, toteutetaanko pihakatuja, varsinkin koska tiet on jo päällystetty.

RATKAISU:

Jätetään pihakatumerkintä kaavaan, koska se mahdollistaa niiden toteuttamisen tulevaisuudessa.



5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen rakenteeseen ei tule muutoksia, eli pinta-alat ja rakennusoikeudet säilyvät samana.

5.2 Kaavan vaikutukset

Yleiset vaikutukset:

- Kerrosluvun muuttaminen sallii ullakon ja kellarin käyttämisen osaksi asuintiloina uusissa sekä nykyisissä rakennuksissa - > Vähentää esim. poikkeamislupahakemusten määrää.
- Suurin sallittu harjakorkeus ja julkisivuosan pituus hillitsevät ylisuurten rakennusten rakentamista.
- Tonttinumeroiden korjaaminen selkeyttää mm. ajantasakaavan käyttöä.
- Kaavamääräyksen RA-4 poistaminen vähentää määräyksen toteuttamisen aiheuttamia epäselvyyksiä rakennusvalvonnassa.

Vaikutukset maisemaan:

- Kaavamuutos vaikuttaa maisemaan positiivisessa mielessä, koska rakennusten sallitut koot määrätään tarkemmin. Rakennusten ulkonäkömääräykset, perustamismääräykset ja rakennusten ympäristöön liittyvät määräykset säilyvät samoina kuin nykyisessäkin kaavassa.
- Liitteessä 5 havainnollistetaan kaava-alueen tilannetta nykyisellä rakennuskannalla ja mahdollista tulevaisuuden näkymää, kun kaikki tyhjät tontit on rakennettu.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Asemakaavan muutos voi pieneltä osaltaan edistää näitä seuraavia tavoitteita:

- Edistetään aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Maakuntakaava:

Kaavamuutosalue on maakuntakaavan mukaista matkailupalveluiden aluetta ja toteuttaa maakuntakaavaa.

Yleiskaava:

Kaavamuutosalue on yleiskaavan mukaista matkailupalvelujen aluetta, joka on ensisijaisesti tarkoitettu matkailupalveluille ja kaupallisille majoituspalveluille. Asemakaava on yleiskaavan mukainen.

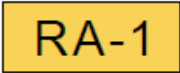
5.3 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.



5.4 Kaavamerkinnot- ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kahden loma-asuntohuoneiston loma-asuntorakennuksen sekä erillisen autotalli-talousrakennuksen.
	Kytettyjen loma-asuntojen korttelialue. Alueet on toteutettava kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
	Loma-asuntojen korttelialue. Korttelin rakennukset on toteutettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
	Retkeily- ja ulkoilualue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
206	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
KOIVUTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½ k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Katu.
	Pihakatu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
cccccccccc	Ohjeellinen moottorikelkkareitti
=====	Ohjeellinen ulkoilureitti.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

RA-kortteleissa on osoitettava 1 autopaikka jokaista huoneistoa tai jokaista alkavaa 75 kerrosalaneliometriä kohti.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÄMINEN:

RA-kortteleissa rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta enintään 85% saa käyttää majoitusrakentamiseen, loput 15% rakennusoikeudesta on varattava autotalli- ja talousrakennuksille.

RAKENNUKSEN KOKO:

RA-kortteleissa rakennusten yhtenäisen, suoran julkisivuosan pituus saa olla enintään 14 m. Rakennuksien korkeusasemien tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan. Rakennusten suurin sallittu harjakoko on 9 m.

RAKENNUKSEN ULKONÄKÖ:

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä ja katteen bitumihuopaa, kiviaineista levyä, puuta tai turvetta. Ulkoseinän päävärin on oltava tumma ja katon värin rummanharmaa tai musta. Rakennukset eivät saa aiheuttaa maisemallista häiriötä kauko- eikä lähimaisemassa.

RAKENNUKSEN PERUSTAMINEN:

Rakennukset on perustettava maaston mukaisesti, maastoa muokkaavia huomattavia pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.

RAKENNUKSEN YMPÄRISTÖ:

Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina. Maastoon rakennusaikana tulleet vauriot tulee korjata olevaa maastoa vastaavaksi esim. siirtokunttapeitteellä. Rakennuspaikkoja ei saa aidata.

VALUMAVEDET:

Valumavesireitit sekä ylärinteen puolella olevien tonttien kuivatus tulee huomioida rinnealueen rakentamisessa. Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

YLEISET ALUEET:

Vastuu alueen kaavateiden, reitistöjen ja muiden yleisten alueiden toteutuksesta kuuluu maanomistajalle.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.



Inarin kunta	Ote pöytäkirjasta	1
Kunnanhallitus	§ 15	13.01.2014

Laatumaan esitys eräiden Kaunispään etelärinteen tonttien jakamiseksi

615/10.02.03/2013

KHALL § 15

Tekninen johtaja

Metsähallituksen Laatumaan mukaan Kaunispään etelärinteen alueella on tällä hetkellä vapaana tontteja 7 kpl. Vapaana olevien tonttien rakennusoikeudet ovat varsin suuret, enimmillään 2000 k-m². Laatumaa esittää, että Inarin kunta käynnistäisi alueella asemakaavan muutoksen koskien tontteja 203/1, 209/1, 214/1 ja 215/1. Laatumaa esittää, että tontit jaettaisiin useaksi pienemmäksi tontiksi, joiden rakennusoikeus olisi 200 - 300 k-m². Esitys ohessa.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää käynnistää esitetyn Kaunispään asemakaavan muutoksen. Kaavamuutos tehdään omana työnä.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Inarin kunta	Ote pöytäkirjasta	1
Tekninen lautakunta	§ 62	24.06.2014
Tekninen lautakunta	§ 81	13.12.2016

Kaunispään asemakaavan muutosalueen laajentaminen: Etelärinne II

615/10.02.03/2013

TEKLTK § 62
liite 2

Tekninen johtaja

Kunnanhallitus on Laatumään aloitteesta päättänyt 13.1.2014 § 15 käynnistää kaavamuutoksen Kaunispään asemakaavan mukaisien tonttien 203/1, 209/1, 214/1 ja 215/1 jakamiseksi pienemmiksi tonteiksi.

Edellä mainittujen tonttien ympäristössä on useita kortteleita osoitettu yksikerroksista lomarakentamista varten, vaikka alueelle on rakennettu 1½-kerroksisia lomarakennuksia. Kumoutuneen rakennuslain mukaan asemakaavamääräyksissä yksikerroksiseksi määrättyyn kortteliin sai rakentaa 1½ kerroksien rakennuksen. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää 1½-kerroksiseen rakentamiseen asianomaista kaavamääräystä. Liitekartassa osoitetulla alueella on toteutuneen rakentamisen ja kaavamääräysten osalta ristiriitoja usean tontin osalta. Edellä kerrotusta syystä, alueen kerroslukua tulisi tarkastella 13.1.2014 § 15 päätetyn kaavatarkastelun yhteydessä. Lähelläkohtaisesti mahdolliset muutokset kohdistuvat kerroslukuun, mutta ei rakennusoikeuden määrään. Kartta liitteenä nro 2.

Osastopäällikön ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle Kaunispään asemakaavan muutosalueen laajentamista kosittamaan korttelit 203-210.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti osastopäällikön ehdotuksen.

Lisätietoja: Osastopäällikkö Arto Leppälä, puh. 0400-692 363

TEKLTK § 81

Tekninen johtaja

Metsähallitus Laatumään edustaja tuotantopäällikkö Matti Keränen on esittänyt, että kaavamuutosta vietäisiin eteenpäin vain korttelien 202, 214 ja 215 osalta. Esitys ohessa.

Osastopäällikön ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että:

1. Metsähallitus Laatumään edustajan esitys irroitetaan erilliseksi asemakaavan muutokseksi prosessin nopeuttamiseksi,
2. Kaunispään asemakaavan saneerausta kerroksisuuden ajantasistamiseksi jatketaan osa-alueina.

Käsittely:

Maire Puikko jääväsi itsensä ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti osastopäällikön ehdotuksen.

Lisätietoja: Osastopäällikkö Arto Leppälä, puh. 0400-692 363

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 12.6.2019

Liite 2

Kaunispään asemakaavan muutos; Etelärinne II, kerrosluvut

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Inarin kunnanhallituksen päätöksellä 13.1.2014 § 15. Tuolloin asemakaavan muutos koski tontteja 203/1, 209/214/1 ja 215/1 ja niiden jakamista pienemmiksi tonteiksi.

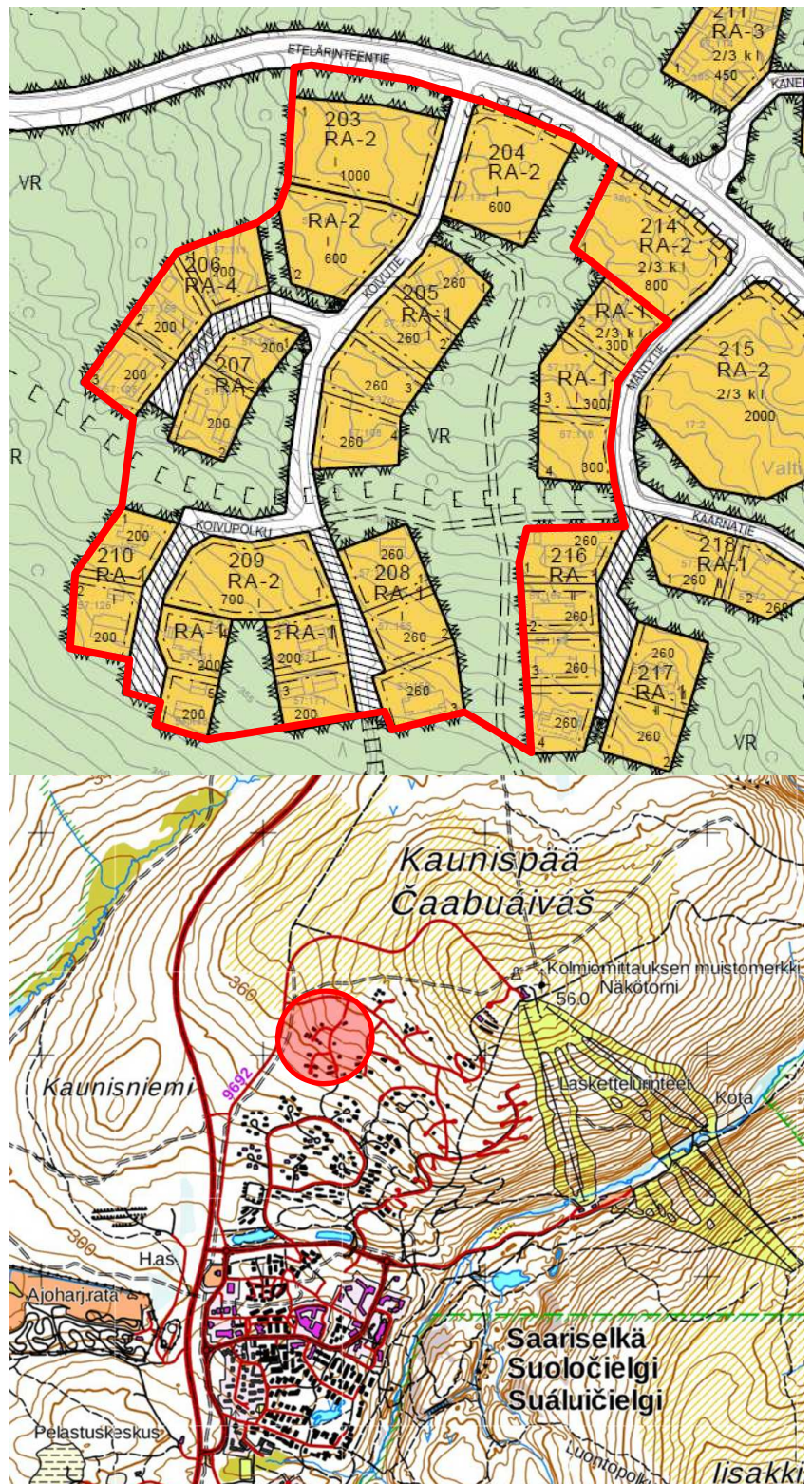
24.6.2014 § 62 Tekninen lautakunta laajensi kaavamuutosaluetta käsittämään korttelit 203-210 ja kaavamuutos kuulutettiin vireille ja OAS laitettiin nähtäville 1.10.2014. Kortteleissa tutkitaan mahdollisuutta nostaa asemakaavan mukaista suurinta sallittua kerroslukua kahteen.

Teknisen lautakunnan päätös 13.12.2016 § 81 erotti omaksi kaavakseen korttelit 202, 214 ja 215. Jäljelle jäävä osuus käsitellään tässä kaavamuutoksessa.

Kaavamuutoksella tarkastellaan alueen suurinta sallittua kerroslukua.

Suunnittelualue

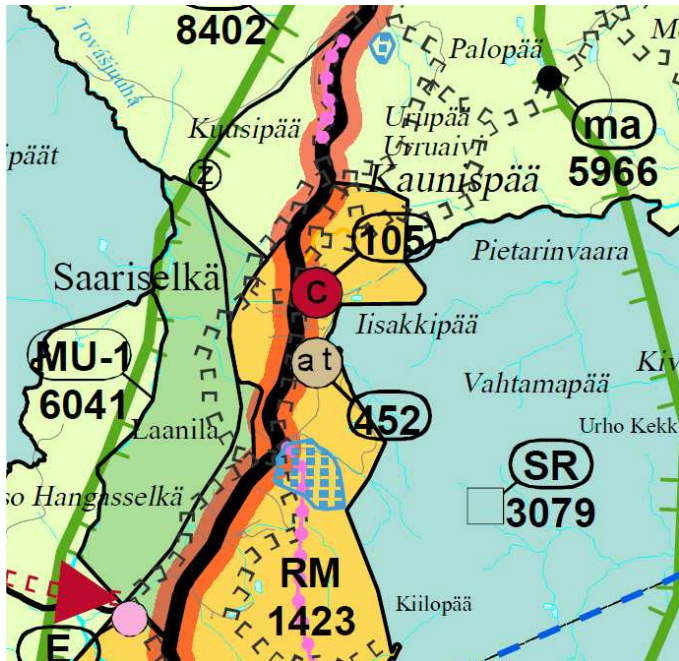
Suunnittelualue sijaitsee Saariselällä, Kaunispään etelärinteellä.



Maakuntakaava

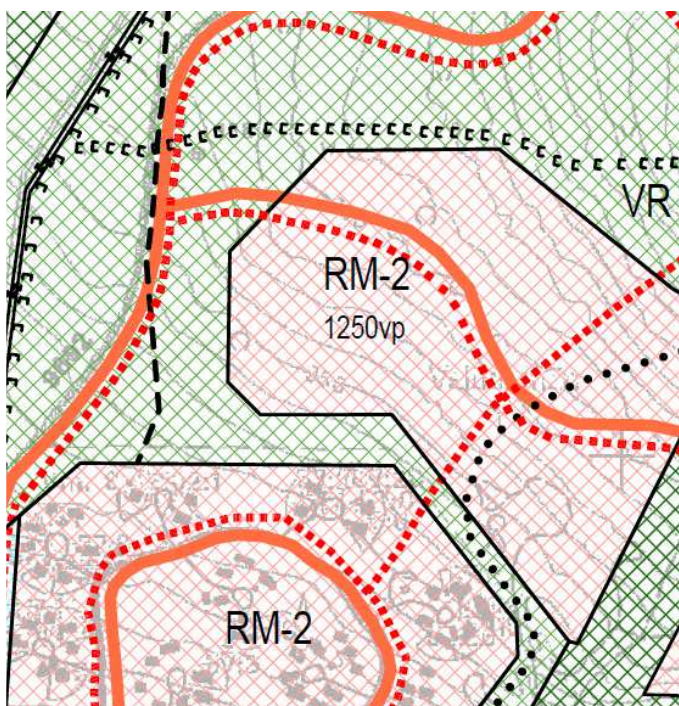
Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Valtioneuvosto on vahvistanut Pohjois-Lapin maakuntakaavan 27.12.2007.

Maakuntakaavassa Inarin kunnan alue on merkitty kokonaisuudessaan merkinnällä **sa**: *saamelaisten kotiseutualue*. Saariselkä on merkitty merkinnällä **RM**: Matkailu- palveluiden alue.



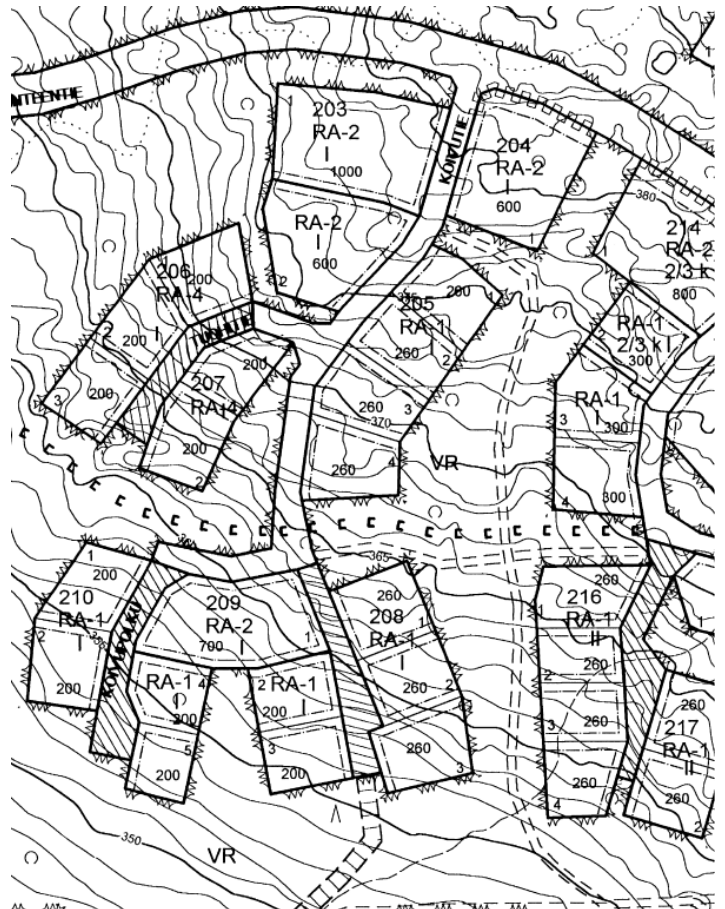
Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Valtuusto on hyväksynyt Saariselän osayleiskaavan 10.11.2011 § 57.



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava,
joka on hyväksytty valtuustossa 4.7.2002 § 52



Ilmakuva alueesta



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.

Pohjakartta suunnittelualueesta

Alueen pohjakarttaa on päivitetty 2019 Teknisen osaston toimesta.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa kaavanlaatijalle.

Selvitettävät vaikutukset

Selvitetään alueen tonttien mahdollisten kerroslukujen nostamisen aiheuttamat vaikutukset.

Tiedottaminen

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

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

Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä kirjeitse.

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
- Museovirasto
- Saamelaismuseum Siida
- Ympäristöyksikkö
- Rakennustarkastus

MUUT:

- Tunturiverkko Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy

Viranomaisyhteistyö

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

Yhteystiedot

Inarin kunta
Tekninen osasto
Piiskuntie 2
99800 Ivalo

Päivi Semenoff
kaavasuunnittelija vs.
kaavoitus@inari.fi
0400 - 738 995

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

1. Käynnistysvaihe

Metsähallituksen esityksestä kunnanhallitus päätti 13.1.2014 käynnistää asemakaavoituksen Etelärinne II:n tonteilla 203/1, 209/1, 214/1 ja 215/1.

Tekninen lautakunta laajensi kaava-alueita 24.6.2014 kattamaan korttelit 203 – 210 .

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 1.10.2014 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Kaavamuutoksen vireille tulon jälkeen Metsähallitus esitti, että kaavamuutos vietäisiin eteenpäin korttelien 202, 214 ja 215 osalta. Lautakunta päätti jakaa kaavan kahteen osaan ja kaavoitusta jatkettiin edellä mainittujen kortteleiden osalta. Valtuusto hyväksyi kaavamuutoksen 26.4.2018 § 21.

Kaavoitus jatkuu nyt jäljelle jääneen alueen osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville kesällä 2019.

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaika on 30 pv. Kaavaluonnoksesta voi jättää kirjallisen mielipiteen Inarin kunnalle.

2. Ehdotusvaihe

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

3. Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Asemakaavan odotetaan olevan valtuuston hyväksymiskäsittelyssä vuoden loppuun mennessä.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 148 Inari Täyttämispvm 12.09.2019
 Kaavan nimi Kaunispään asemakaavan muutos; Etelärinne II, kerrosluvut
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 7,7278 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
 Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 7,7278

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	7,7275	100,0	7820	0,10	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,7452	35,5	0		0,0000	0
R yhteensä	4,1704	54,0	7820	0,19	0,0000	0
L yhteensä	0,8119	10,5	0		0,0000	0
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	7,7275	100,0	7820	0,10	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,7452	35,5	0		0,0000	0
VR	2,7452	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä	4,1704	54,0	7820	0,19	0,0000	0
RA-1	2,1605	51,8	3920	0,18	0,0000	0
RA-2	1,3429	32,2	2900	0,22	0,0000	0
RA-3	0,6670	16,0	1000	0,15	0,0000	0
L yhteensä	0,8119	10,5	0		0,0000	0
Kadut	0,4380	53,9	0		0,0000	0
Pihakadut	0,3739	46,1	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Lapin Ely-keskus 22.7.2019

Kaavan ajantasaistaminen on perusteltua ja kerroskorkeuden nousemista yli puurajan on syytä hillitä valmisteluaineiston mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa olisi vielä hyvä havainnollistaa kaavan toteuttamisen maisemavaikutuksia erittäin herkässä tunturimaisemassa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty havainnekuva alueesta.

Lapin liitto 12.8.2019

Kaunispään asemakaavamuutosluonnos Etelärinne II kerrosluvut, toteuttaa Pohjois-Lapin maakunta-kaavan ja Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040-luonnoksen tavoitteita.

Inarin kunnan rakennusvalvonta 5.8.2019

Kaavamuutoksen sallima ullakkotilan ja kellarikerroksen osittainen asuinkäyttöön ottaminen ei muuttaisi tilojen todellista käyttöä, eikä rakennuksen korkeutta, mutta mahdollistaisi lupavaiheessa todelliseen käyttöön perustuvan suunnitelmien tulkinnan muun muassa palo- ja pelastautumisseikoissa.

Kerrosalalla on suora merkitys mm. rakennuslupamaksuun, kiinteistöveroon ja esimerkiksi vesi- ja sähkölaitosten liittymämaksuihin.

Kaavamuutos, jolla sallitaan asuintiloja kellariin ja parvelle edesauttaa alueen rakennusten käytettävyyttä ja muunneltavuutta tulevaisuudessa, mahdollistaen olemassa olevien rakennuksien sisätilojen asuinkäyttöönottoa jatkossa rakennuslupamenettelyn kautta.

Mikäli kaavalla halutaan vaikuttaa rakennuksen ulkomuotoon, on kerroksellisuuden sijaan tärkeämpää esim. rakennuksen suurimman sallitun korkeuden, kattomuodon ja –kaltevuuden määrittäminen.

Kaavaehdotukseen on lisätty määräys suurimmasta sallitusta harjakorkeudesta.

Tontin 210/1 haltijat
15.7.2019

Kannanotto:

 esittävät, että Kaunis-
pään asemakaavaa ei muuteta kortteleiden sallittujen kerros-
lukujen osalta lainkaan. Asemakaava tulee pysyttää 4.7.2002
hyväksytyn kaavan mukaisena kortteleiden sallittujen kerros-
lukujen osalta.

Perustelut:

Kaavamuutoksen syynä on yksin yhden
rakennushankkeen jo toteutetun kerrosluvun
saattaminen asemakaavan mukaiseksi, jotta sille
voitaisiin myöntää laillinen rakennuslupa.

Ottaen huomioon tontin 209/4 korkeusaseman
korotus noin metrillä ja nyt rakennettu
rakennushanke, muodostaa se näköesteen tontilta
210/1 etelää kohden. Voimassa olevan
asemakaavan mukaisesti toteutettu rakennus ei
estettä muodostaisi.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamuutosalueella on useita tontteja, joilla on
ristiriitoja toteutuneen rakentamisen ja sallitun
kerrosluvun osalta.

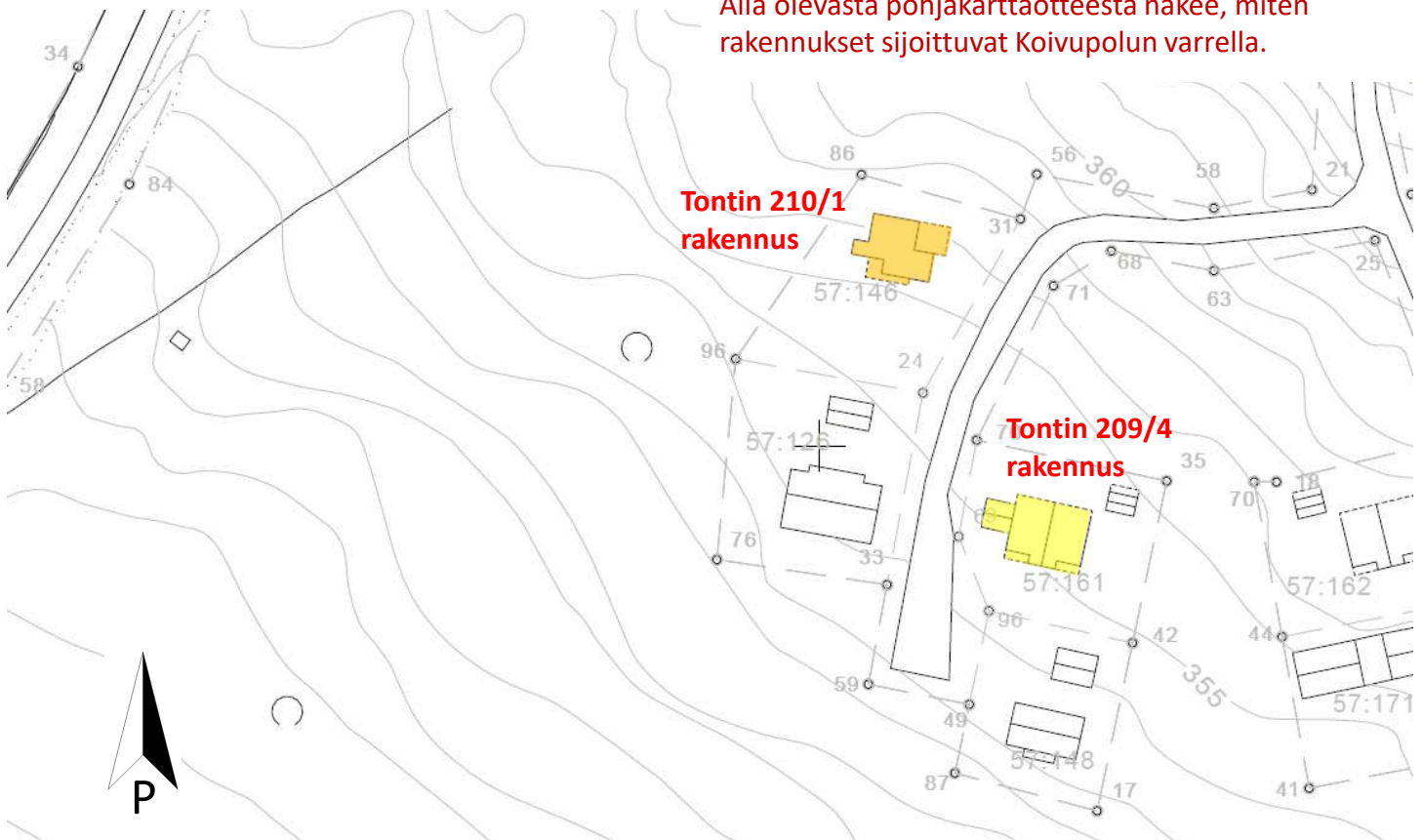
Nykyinen asemakaava sallii pengerrykset, mikäli ne
eivät ole huomattavia. Tontin tasoittaminen on
vaatinut pengerrystä, jotta ympäristöä
vahingoittavaa ja kallista kallion räjäyttämistä ei ole
tarvinnut tehdä.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määrätty
rakennusten maksimikorkeuksia -> Tällainen on
lisätty.

On normaalia, että asemakaava-alueella naapuritalot
saattavat estää näkyvyyttä.

Mikäli tontille 209/4 haettaisiin uutta rakennuslupaa
siten, että sisätiloja muutettaisiin yksikerroksisen
mukaiseksi, rakennuksen sijainti tai koko ei
välttämättä muuttuisi.

Alla olevasta pohjakarttaotteesta näkee, miten
rakennukset sijoittuvat Koivupolun varrella.



Kannanotto:

Kun alueen muut rakennuspaikat paitsi 208/1 ja 214/2, joille on myönnetty poikkeamislupa sekä rakennushanke 209/4, on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisina tai niiden rakennusluvut on myönnetty sen edellytyksillä, muodostaisi asemakaavan esitetty muutos epäoikeudenmukaisen tilanteen erityisesti jo toteutettujen rakennusten osalta.

Muutoksen mukaisen korotetun kerrosluvun hyödyntäminen olisi kustannuksiltaan hyvin raskas jo rakennettujen rakennusten osalta.

Korotettu kerrosluku vaikuttaisi merkittävästi myös arkaan tunturiympäristöön.

Viittaus alueen yleiskaavan luontoselvitykseen ei ole katsottava riittäväksi ympäristöselvitykseksi

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamuutosalueella on useampia rakennuksia, jotka poikkeavat kerrosluvusta I.

Mikäli kaavamuutos tulee lainvoimaiseksi, se ei edellytä jo rakennetuilta tonteilta minkäänlaisia toimia. Päinvastoin, kaavamuutos helpottaisi mahdollisia tulevia muutostöitä; esim. kellaritilan muuttamisen asuinkäyttöön.

Korotettu kerrosluku ei vaikuta herkkään tunturimaastoon ollenkaan, koska sen vaikutukset kohdistuvat rakennusten sisäosien käyttömuotoihin. Sallivamman kerrosluvun ansiosta voidaan jopa välttyä lisärakentamiselta ja siten säästää herkkää tunturimaastoa.

Nykyisen, voimassa olevan asemakaavan kaavoituksessa vuodelta 2002, alueen luonnonympäristö huomioitiin yleiskaavatyön yhteydessä laadittujen luonnonympäristöselvitysten ja maastokäyntien perustella. Alueen luonnonympäristössä ei ole tapahtunut merkittävää muutosta, jotta olisi tarvetta nyt tähän kyseiseen kaavamuutokseen tehdä uutta luontoselvitystyötä.

**Tonttien 207 / 1 ja 207 / 2 haltija
31.7.2019:**

Omistamme tontit korttelista 207. Alempi tontti on rakennettu niin, että siinä sijaitsee 2 erillistä rakennusta. Kellaritiloissa on pieni pesuhuone ja ei asuinhuoneen vaatimuksia täyttäviä teknisiä ja muita tiloja. Parvella on rakennusalaan laskettu porrasyli-allas. Rakennuksia ei ole meidän käsityksemme mukaan toteutettu vanhan maankäyttö- ja rakennuslain tai voimassa olleen kaavan vastaisesti kuten on kirjattu luonnokseen.

Kaavaluonnoksella halutaan korjata kaavaa vastaamaan toteutunutta rakennuskantaa. Kaavaluonnoksen mukaan tonteille 207 saisi jatkossa rakentaa enintään yhden 2 loma-asuntoa käsittävän rakennuksen. Tämä ei vastaa rakennuslupien mukaan toteutunutta vai salliiko RA-1 erilliset rakennukset. Tässä mielessä RA-2 olisi soveltuvampi merkintä kortteliin 207.

Kolmanneksi historiatiedoissa on virhettä eli tontin 207/2 ensimmäinen rakennus valmistui 11.9.2009 ja toinen laajennuksen sisältävä rakennus 27.6.2012.

Muutoin kaavaluonnos parantaa varmasti jäljellä olevien tonttien toteutettavuutta.

Kaavanlaatijan vastine:

Tontin 207/1 rakennusten kerrosmäärät on tarkistettu rakennusvalvonnalta.

Korttelit 206 ja 207 osoitetaan kaavamerkinnällä RA-3:

”LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

Korttelin rakennukset on toteutettava yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.”

Määräys sallii useamman kuin yhden lomarakennuksen rakentamisen tontille.

Rakennusten valmistusajankohdat on tarkistettu rakennusvalvonnan rekisteristä.

Tilanne syyskuussa 2019



Mahdollinen tulevaisuusnäkymä, jossa kaikki tontit on rakennettu.

