



KAUNISPÄÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS; KORTTELI 345

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS

24.9.2018

Inarin kunta | Tekninen osasto | Kaavoitus

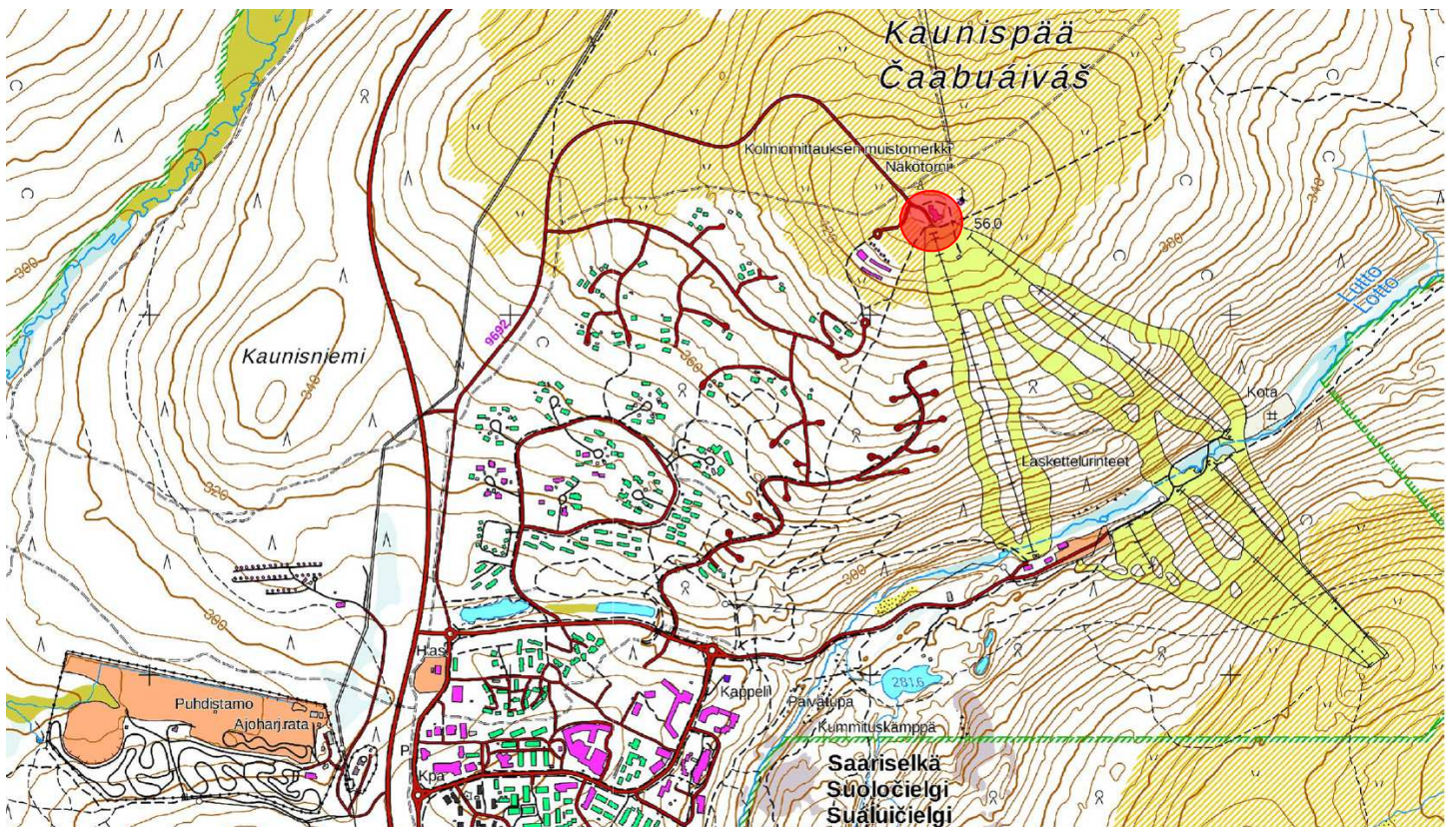
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Inarin kunta
Kunnan osa:	Saariselkä
Alueen nimi:	Kaunispää
Sisältyvät korttelit:	345
Kaava:	Kaunispään asemakaavan muutos
Kaavan nimi:	Kortteli 345
Kaavan laatija:	Inarin kunta, tekninen osasto, Piiskuntie 2, 99800 IVALO Semenoff Päivi, kavasuunnittelija paivi.semenoff@inari.fi , 0400-738 995
Vireilletulo:	10.10.2018
Kaavaluonnos nähtävillä:	10.10 – 9.11.2018
Kaavaehdotus nähtävillä:	
Tekninen lautakunta:	
Kunnanhallitus:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Saariselällä, Kaunispään huipulla. Suunnittelualueita rajaavat puistoalue, Kaunispääntie sekä asemakaavan ulkopuolinen Kaunispään rinnealue.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tontin 345 rakennusoikeuden ja rakennusalueen rajan muuttaminen siten, että huomioidaan läheisen linkkimaston suoja-alue.

Kaavan nimeksi laitettiin ”*Kaunispään asemakaavan muutos; Kortteli 345*”.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
2. TIIVISTELMÄ.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (lisätään myöhemmin)*
Liite 2. *Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)*
Liite 3. Kaavamuutoksen laatimispäätös, tekninen lautakunta, 18.4.2016 § 109.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kaunispään asemakaavan muutos ja laajennus; Saariselän rinnealue, kaavaselostus 20.5.2014
- Saariselkä, Kaunispään huippu, luontoselvitys; Puikko Maire, 16.9.2016
- Maston suoja-alue selvitys Telia Finland Oyj:ltä 19.9.2018

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

18.4.2016 Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen.

Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Kaavaluonnosvaihtoehdot nähtävillä.

Kaavaehdotus nähtävillä.

Tekninen lautakunta.

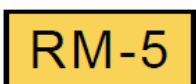
Kunnanhallitus/valtuusto.

2.2 Asemakaava

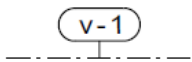
Asemakaavan muutoksella:

- Tontin 345 rakennusoikeutta ja rakennusalueen rajaa muutetaan, koska tontin vieressä olevan maston suoja-alue estää nykyisen rakennusoikeuden täysimääräisen käyttämisen.
- Maston suoja-alue merkitään kaavaan.
- Rakennusalueen rajaa muokataan maston suoja-alue huomioon ottaen.

Keskeisimmät kaavamerkinnät:



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu kahvila/ravintolarakennukselle.



Maston suoja-alue. Alueella liikkuminen tulee tarvittaessa estää aitaamalla tai muilla vastaavilla kulkua ohjaavilla rakenteilla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Muutosalueen tontti on rakennettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kaunispään laella ja koostuu yhdestä korttelista, jonka pinta-ala on 0,54 ha. Alue rajautuu eteläpuolelta VR-alueeseen ja pohjoispuolelta asemakaavan ulkopuoliseen maastoon. Länsipuolella on parkkialuetta ja Saariselän laskettelurinteet alkavat hisseineen aivan tontin eteläpuolella.

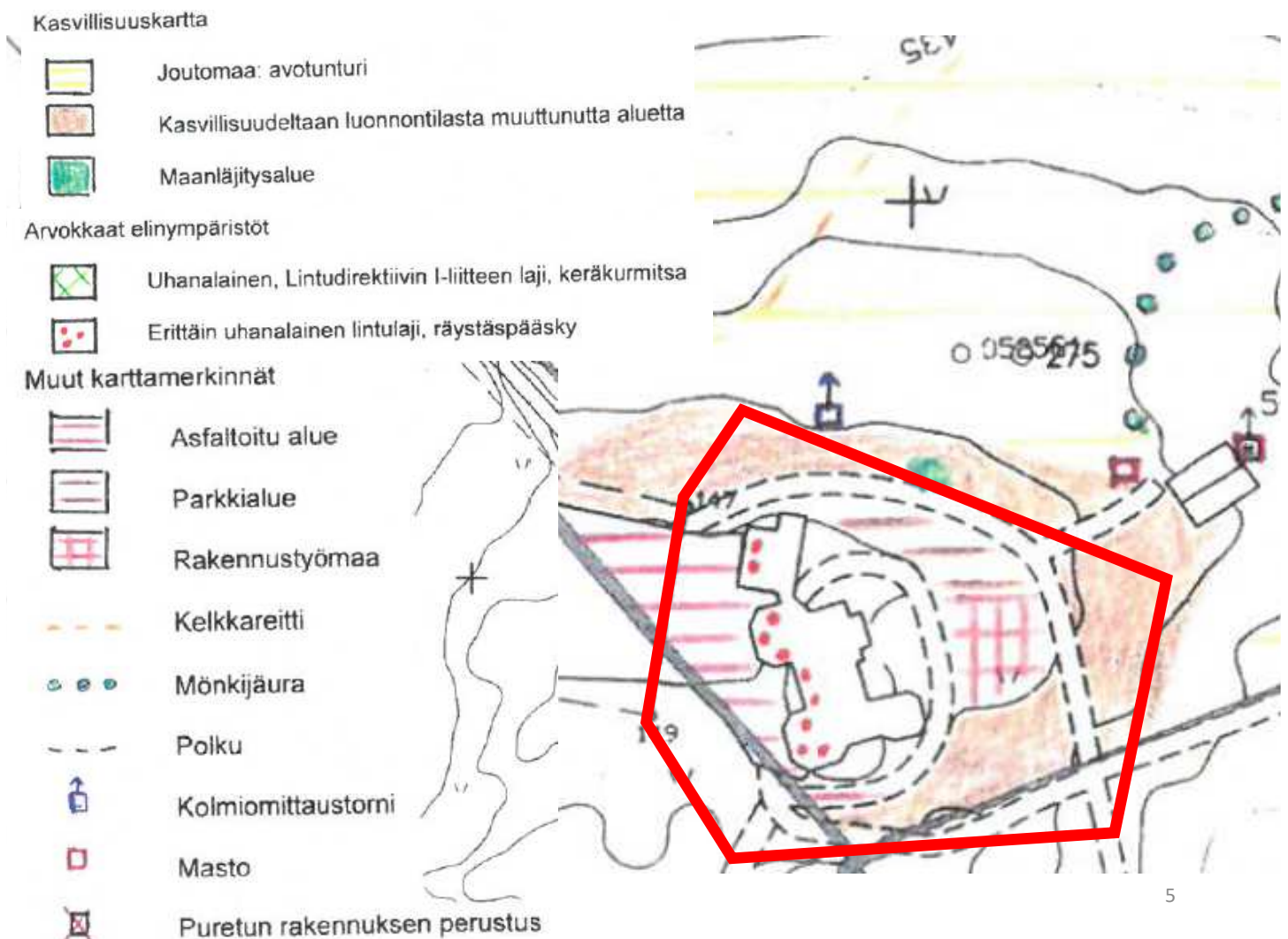
3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee puuttomalla lakialueella, joka on loivaa ja helppokulkuista. Maapohja on paikoin hyvin kulunutta. Kasvillisuus on tyypillistä karujen alueiden tunturikasvillisuutta. Maaston kuluneilla osilla luonnontilaiset kasvit ovat väistyneet ja tilalle on kulkeutunut mm. nurmilauhaa.

Suunnittelualueen ympäristöstä on laadittu luontoselvitys vuonna 2016. Uutta luontoselvitystä ei ole tarpeellista tehdä.

Alueelta ei löytynyt luontoselvityksen mukaan suojeltuja luontotyyppiä, rauhoitettuja kasvilajeja eikä metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Sen sijaan havaintoja oli erittäin uhanalaisista räystäspääskyistä.

Ote luontoselvityksen kartasta; punaisella kaavamuutosalue:



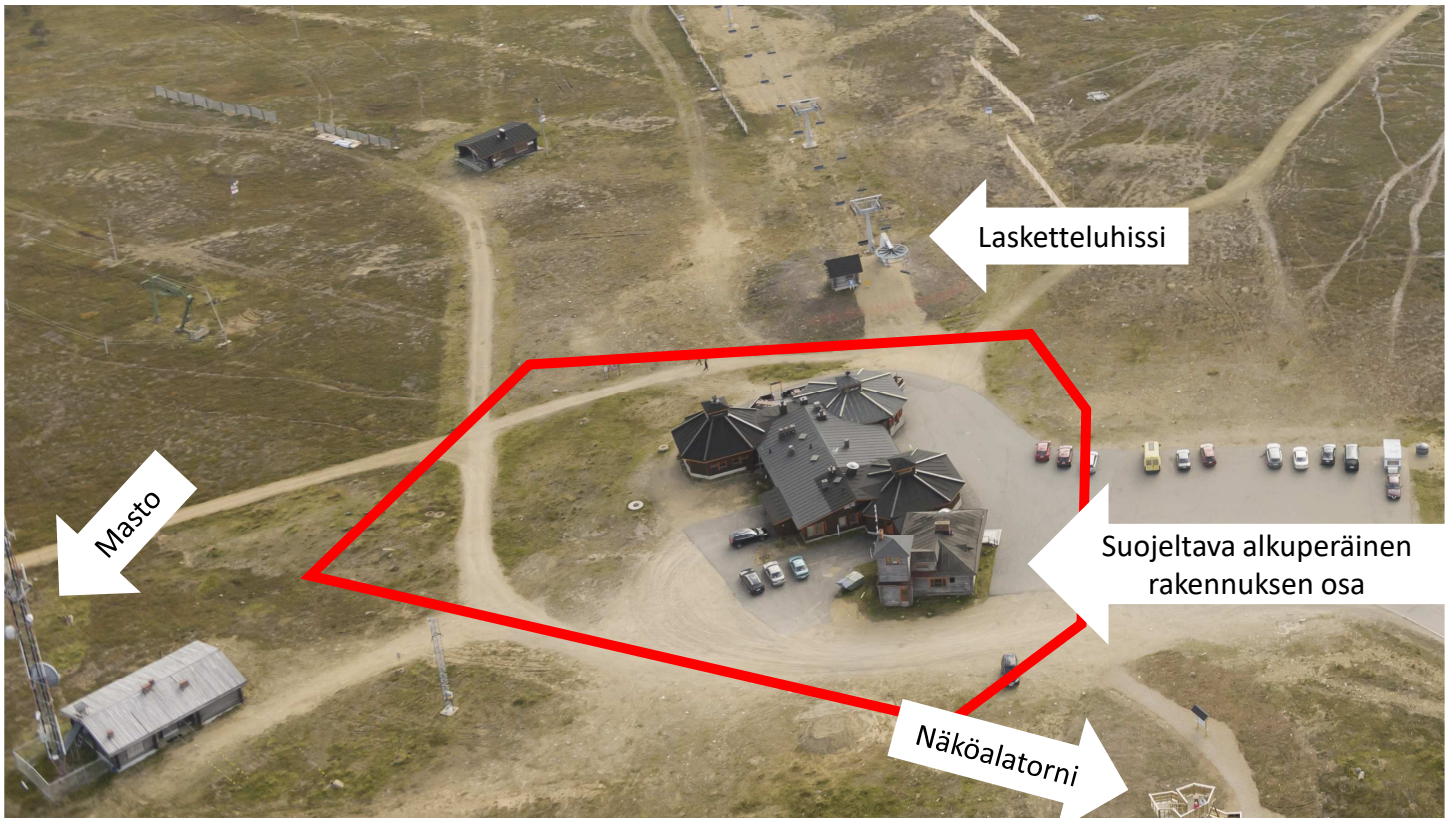
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueella (merk. punaisella) on Kaunispään huipun ravintolarakennus, polkuja sekä asfaltoitua parkkialuetta.

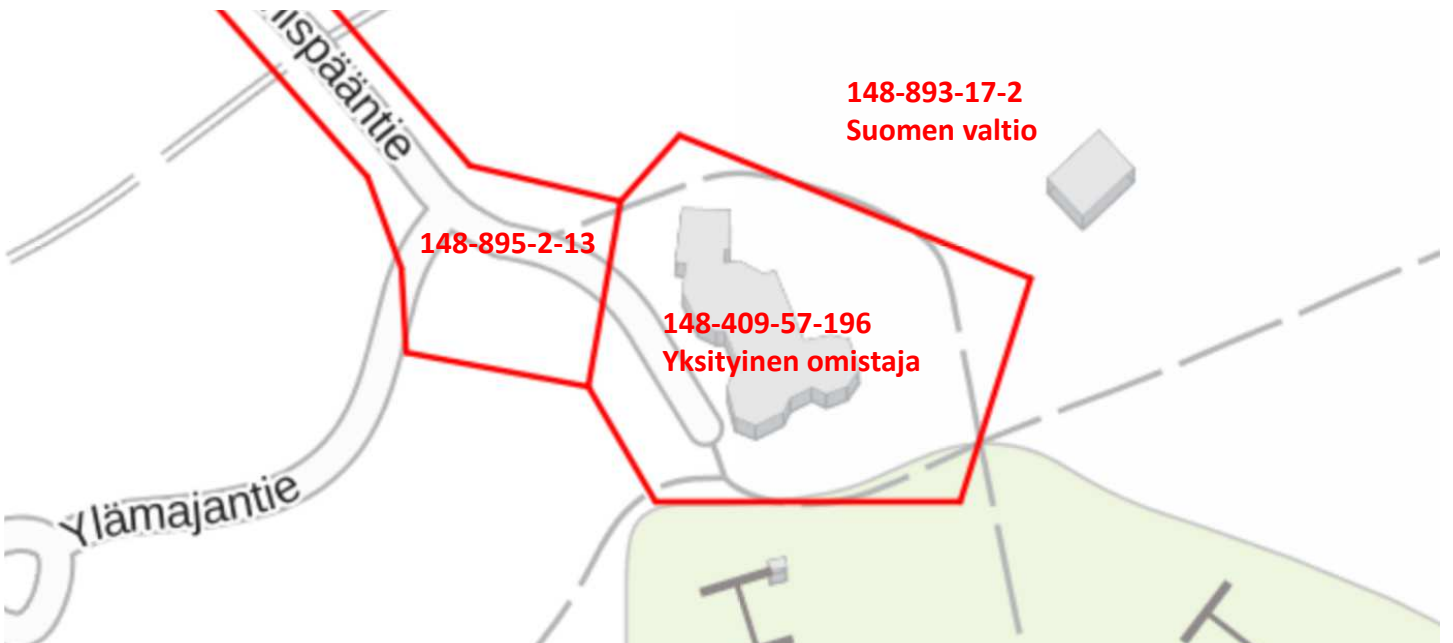
Ravintolarakennuksen alkuperäinen osa vuodelta 1954 liittyy Saariselän ja Lapin matkailun alkuaikoihin ja on kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta on laajennettu myöhemmin; suojelu ei koske laajennettuja osia.

Alueella on suoritettu vuonna 2005 arkeologinen inventointi. Inventoinnissa ei havaittu kiinteitä muinaismuistoja.

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on mm. 50 m korkea masto, näköalatorni sekä lasketteluhissi.



3.1.4 Maanomistus



3.2 Suunnittelutilanne

Kaavoituksessa tutkitaan mahdollisuutta muuttaa tontin 345/1 rakennusoikeutta ja rakennusalueen rajaa.

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

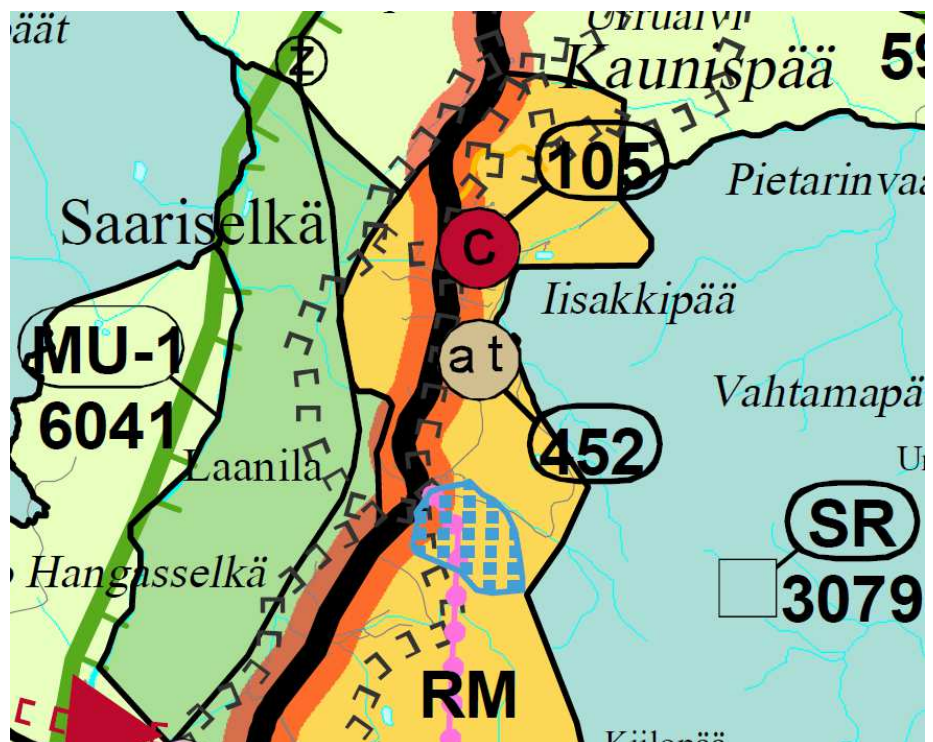
3.2.2 Maakuntakaava

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:



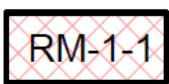
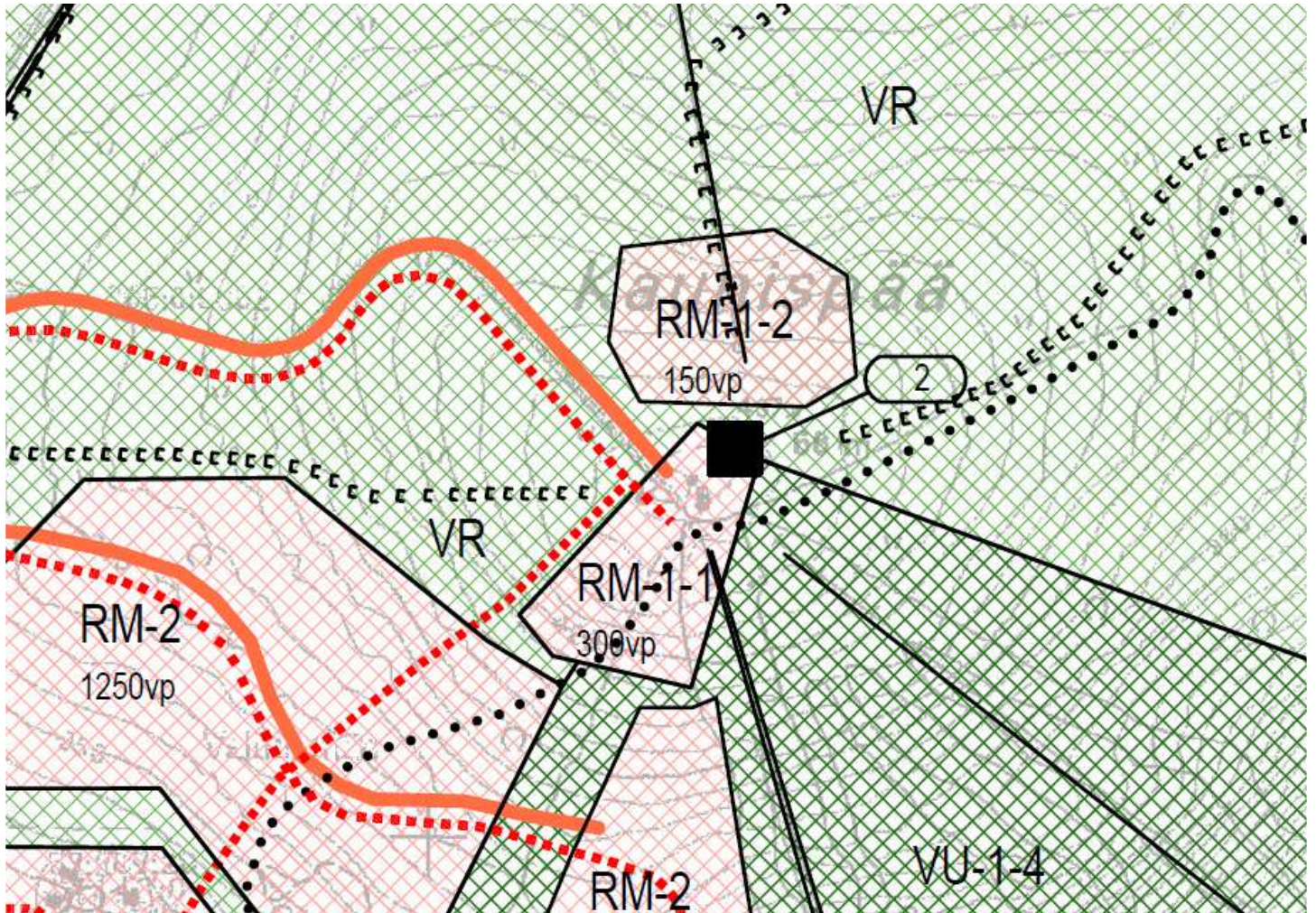
Asemakaavaluonnos toteuttaa maakuntakaavaa. Uusi Pohjois-Lapin maakunta-kaava 2040 on kuulutettu viireille 2.5.2017.

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

3.2.3 Yleiskaava

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



MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti matkailupalveluille ja kaupallisille majoituspalveluille. Kaunispään huipun ravintola- ja majoitusrakennukset. Rakennukset ja tiestö tulee sovittaa huolellisesti maastoon siten, etteivät ne aiheuta maisemallista häiriötä kauko- eikä lähimaisemassa. (ylärinteen puolelta max 1 krs, alarinteen puolelta max 2 krs korkeita).



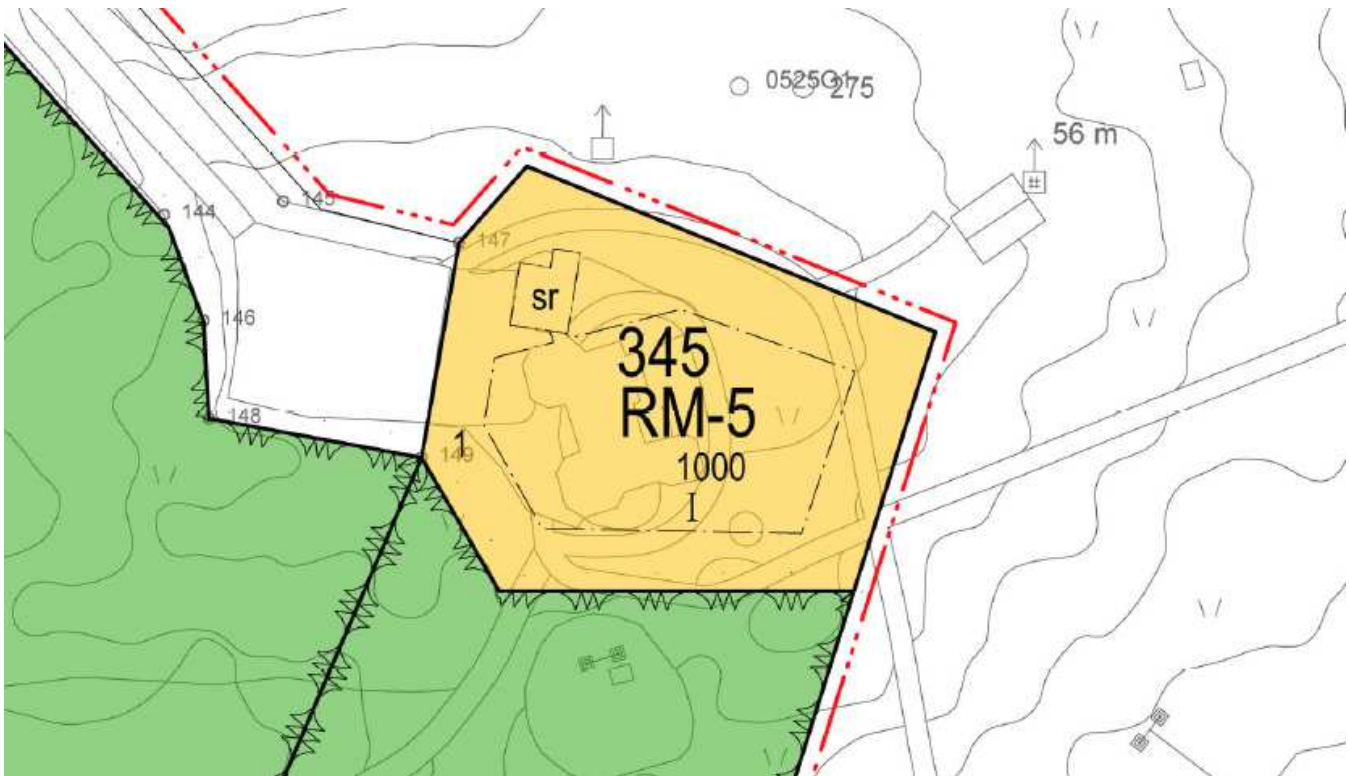
KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE

2. Kaunispään matkailumaja

Rakennuksia ja rakenteita ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, rakenteiden ja rakennusten ulkoasun muutokset edellyttävät Lapin maakuntamuseon lausuntoa.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty valtuustossa 27.3.2014 § 16:



Voimassa olevan asemakaavan kaavamerkinnyt:



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu kahvila/ravintolarakennukselle.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

300

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

12500

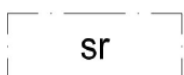
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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



Rakennusalan raja.



Suojeltava rakennus.

Kaunispään huipun nykyisen kahvilarakennuksen alkuperäinen 1954 rakennettu osa on kulttuurihistoriallinen kohde, jota ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Ulko-osan muutokset edellyttävät Museoviraston lausuntoa.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014.

3.2.6 Ympäristönsuojelumääräykset

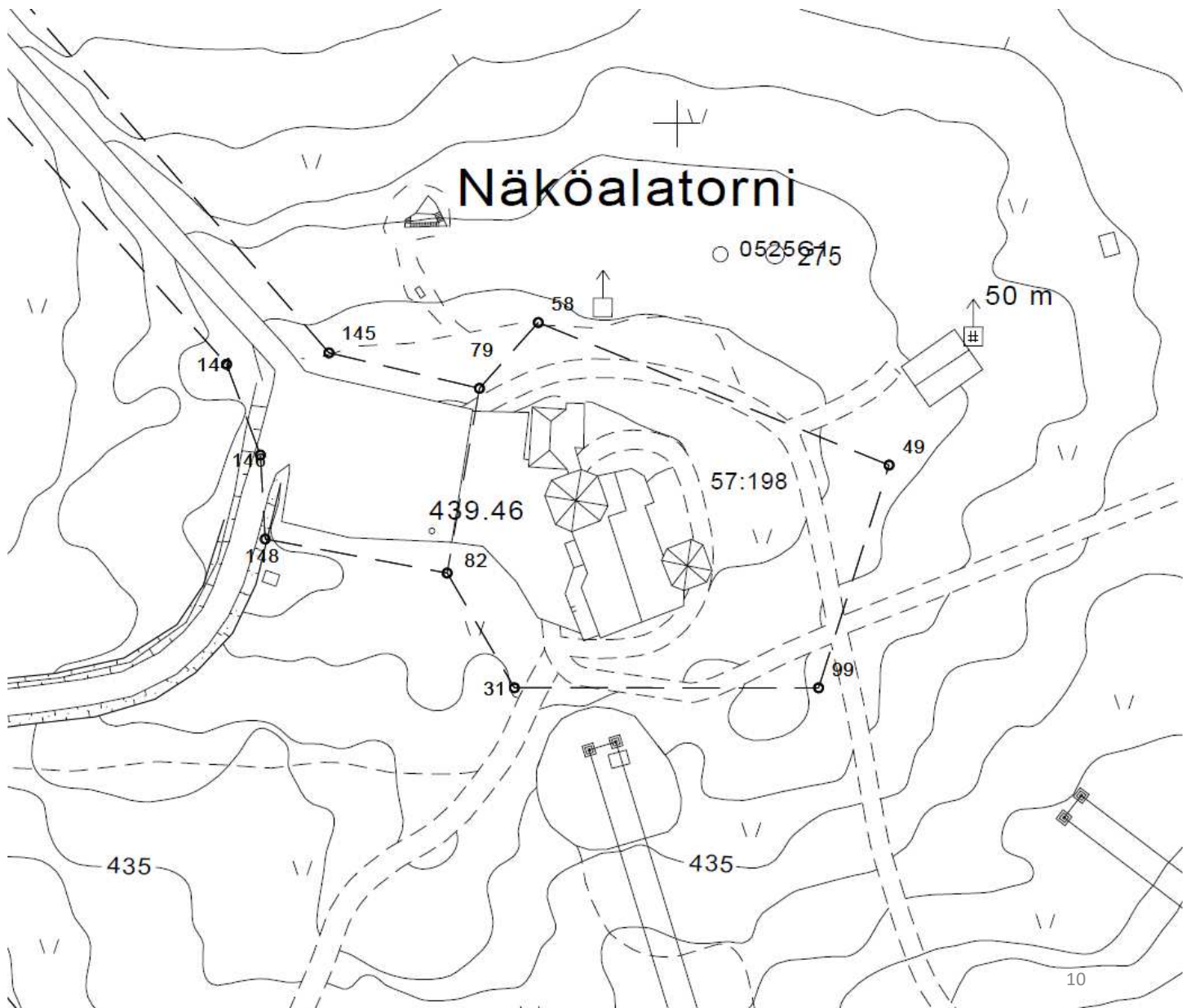
Ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.10.2009. Määräyksiä on päivitetty vuonna 2014. Päivitetyt määräykset ovat tulleet voimaan 1.7.2014.

3.2.7 Pohjakartta

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

Pohjakarttaa on päivitetty kaavamutosalueen osalta syyskuussa 2018.

Ote pohjakartasta:



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontti 345/1 ei voi käyttää täysimääräisesti 1000 k-m²:n rakennusoikeuttaan, koska viereisen maston turva-alue ylittää tontin rakennusalueelle. Tontin rakennusala tulee tarkastella ja rakennusalueen rajoja muotoilla siten, että maston turva-alue otetaan huomioon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

14.1.2016: Esitys kaavamuutoksen laatimisesta.

18.4.2016: Tekninen lautakunta päätti asemakaavamuutoksen vireille tulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Keskeiset viranomaistahot:

Lapin Ely-keskus

Lapin liitto

Saamelaismuseum Siida

Inarin kunnan ympäristöyksikkö

Inarin kunnan rakennustarkastus

Muut yhteisöt ja asiantuntijatahot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

Tunturiverkko

Inarin Lapin Vesi Oy

Telia Finland Oyj

Maanomistajat ja maanvuokralaiset

4.3.2 Vireilletulo

Täydennetään myöhemmin

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (*liite 1*) asetetaan nähtäville 10.10.2018. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse, kunnan ilmoitustaululla, paikallislehdessä sekä kunnan internetsivuilla (www.inari.fi).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluille ei ole ollut tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on:

- Tontin 345 rakennusoikeuden tarkistaminen, koska tontin vieressä olevan maston suoja-alue estää nykyisen rakennusoikeuden täysimääräisen käyttämisen.
- Maston suoja-alueen merkitseminen kaavaan.
- Rakennusalueen rajan muokkaaminen maston suoja-alue huomioon ottaen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavamuutosratkaisuja ei ole laadittu.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Korttelin rajat pysyvät muuttumattomina; muutokset tapahtuvat sen sisällä. Alueen pinta-ala on 0,54 ha.

Muutosalueen vieressä olevan maston suoja-alue merkitään kaavaan. Suoja-alue määräytyy seuraavasti: Maston pituus x 1,5. Tästä saadaan suoja-alueeksi 75 metriä maston keskipisteestä.

Tontin jäljelle jäävä alue muutetaan kokonaan rakennusalueeksi lukuun ottamatta 9 metrin kaistaletta tiealueen puolella. Rakennusalueen pinta-ala kasvaa jonkin verran.

Rakennusoikeuden määrä muutetaan 1000 k-m²:stä 800 k-m²:n.

Nykyinen kaava sallii tontille maksimissaan n. 4 metriä korkeat rakennukset. Tämä muutetaan seitsemään metriin, koska tontilla oleva ravintolarakennus on rakennuspiirustusten mukaan n. 7 metriä korkea; piipun kanssa jopa korkeampi.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen vähäisyydestä johtuen kaavan vaikutukset jäävät korttelin sisälle.

5.3 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

5.4 Kaavamerkinnt- ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu kahvila/ravintolarakennukselle.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

345

Korttelin numero.

800

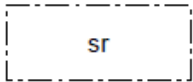
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

|

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

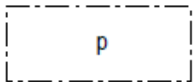


Rakennusala.



Suojeltava rakennus.

Kaunispään huipun nykyisen kahvilarakennuksen alkuperäinen 1954 rakennettu osa on kulttuurihistoriallinen kohde, jota ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Ulkoasun muutokset edellyttävät museoviranomaisen lausuntoa.



Pysäköimispaikka

v-1

Maston suoja-alue.

Alueella liikkuminen tulee tarvittaessa estää aitaamalla tai muilla vastaavilla kulkua ohjaavilla rakenteilla.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Pelastusreitit tulee toteuttaa siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa uloskäyntien ja varateiden läheisyyteen.

Rakennukset, tiestö, teknisen infrastruktuurin rakentaminen, pysäköintialueet ym. vastaavat rakenteet tulee istuttaa maastokorkeuksiin huolellisesti. Tarpeetonta maanpinnan rikkomista, maanpinnan tason muuttamista, puiden kaatamista ja pengerryksiä tulee välttää. Mahdolliset pengerrykset ja luiskaukset tulee käsitellä kivettyinä tai ne tulee viimeistellä siirtokunttapeitteellä. Maastoon rakennusaikana tulleet vauriot tulee korjata olevaa maastoa vastaavaksi esim. siirtokunttapeitteellä.

Rakennusten julkisivuissa tulee palomääräysten sallimissa rajoissa käyttää pääasiallisena materiaalina puuta ja julkisivujen alaosissa ja sokkeleissa luonnonkiveä, rappausta tai korkeatasoista betonipintaa. Kattomateriaalina käytetään tummaa huopaa tai peltiä.

Rakennukset sovitetaan erityisen huolellisesti puuttomalle huipun alueelle siten, että rakennuksen julkisivumateriaalit ja värit liittyvät maapohjan ja kasvillisuuden väreihin. Korkeus max. 7 metriä.

Alueen valaistus tulee suunnitella siten, että valaistus ei häiritse kaukomaisemassa näkymiä kohti asemakaava-aluetta.

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

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

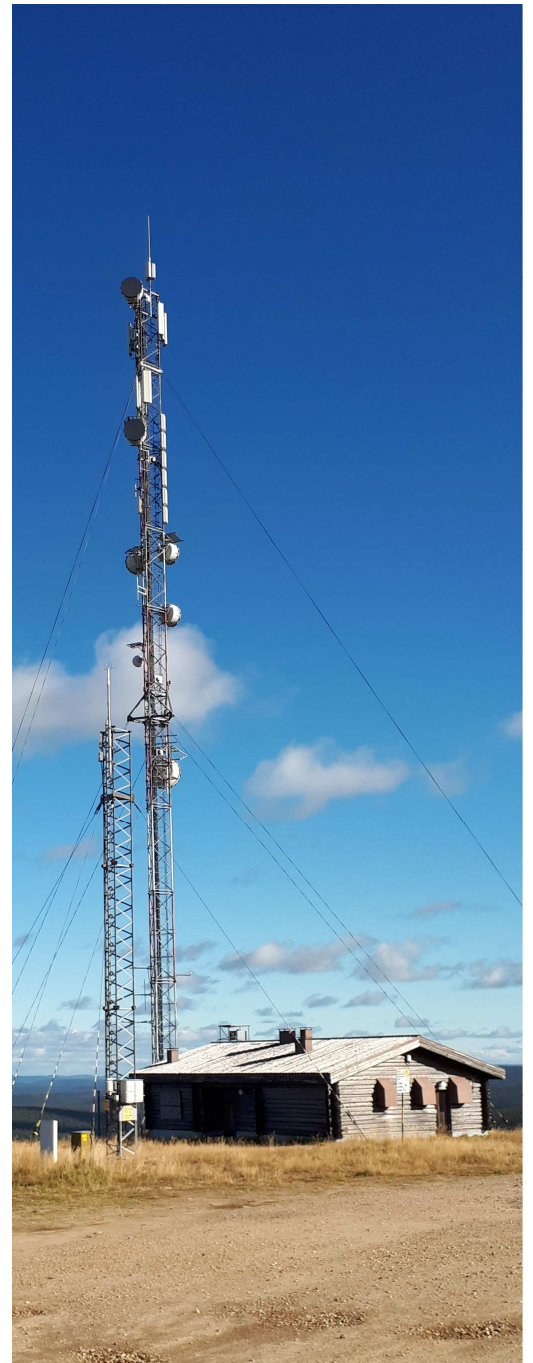
Yhteystiedot:

Inarin kunta
Tekninen osasto
Piiskuntie 2
99800 Ivalo

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

Ivalossa 24.9.2018

Päivi Semenoff



Inarin kunta		Ote pöytäkirjasta	1
Kunnanhallitus	§ 109	18.04.2016	

Kaunispään asemakaavan muuttaminen: Kortteli 345

21/10.02.03/2016

KHALL § 109

Tekninen johtaja

Metsähallituksen Laatumaa esittää asemakaavan muuttamista Kaunispään huipun korttelin 345 osalta. Perusteluna on, että viereisen maston suoja-alue yltää tontille ja estää rakennusoikeuden täysimääräisen käyttämisen. Samalla tontin rakennusoikeutta esitetään alennettavaksi 800 kerrosneliömetriin. Hakemus ohessa.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää aloittaa Kaunispään asemakaavan muutoksen hakemuksen mukaisesti. Kaavamuutos laaditaan omana työnä.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Toimeksi:	tekninen johtaja
Tiedoksi:	kaavoitusinsinööri
Lisätietoja:	tekninen johtaja Arto Leppälä, puh. 0400 692 363

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Ivalossa 9.1.2018
Virallisesti:

Marjo Tolonen
ruokapalvelujohtaja vs.