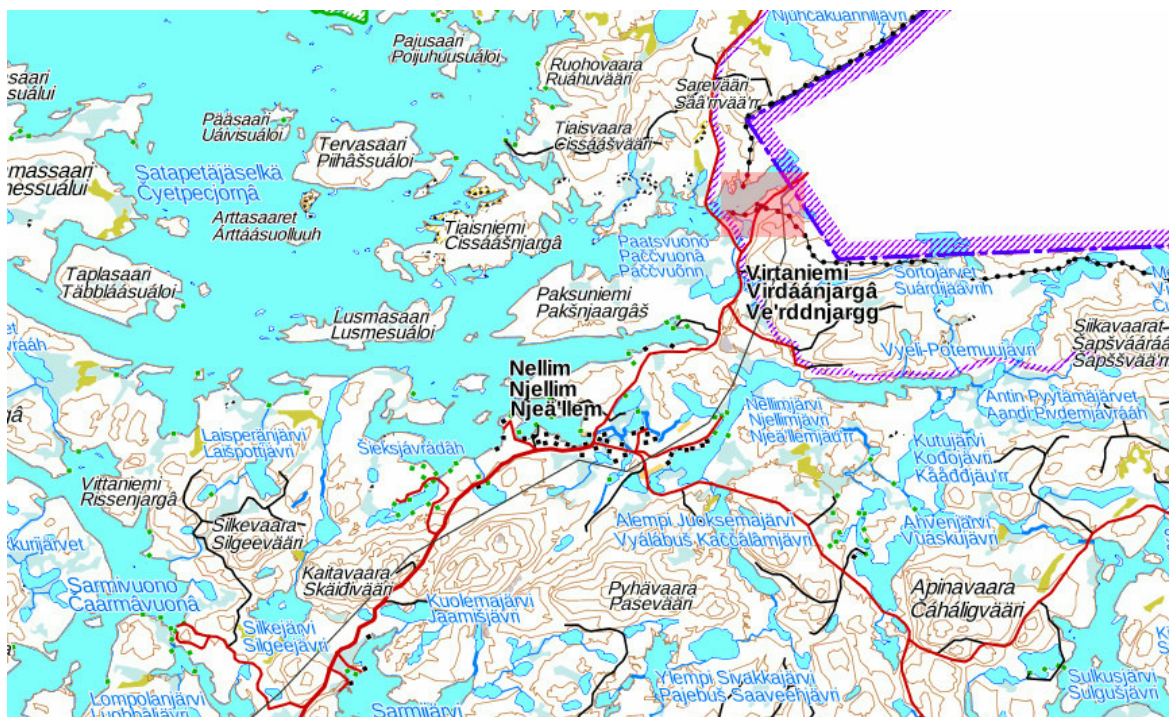


VIRTANIEMEN KIINTEISTÖN RANTA-ASEMAKAAVA SELOSTUS KAAVALUONNOS



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	Sivu 3
2. KAAVOITETTAVA ALUE	Sivu 4
3. LÄHTÖKOHDAT	Sivu 4
3.1. Suunnittelutilanne	
3.2. Luonnonympäristö	
3.3. Rakennettu ympäristö	
4. RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITE	Sivu 8
5. RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS	Sivu 9
6. RANTA-ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	Sivu 9
7. KAAVOITUKSEN VAIHE	Sivu 9
8. RANTA-ASEMAKAAVALUONNOS	Sivu 10
9. KAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET	Sivu 11

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan laatija: Pääsuunnittelija arkkitehti Esko Lehmola
99800 Ivalo puh. 0407661965
esko.lehmola@pp.inet.fi

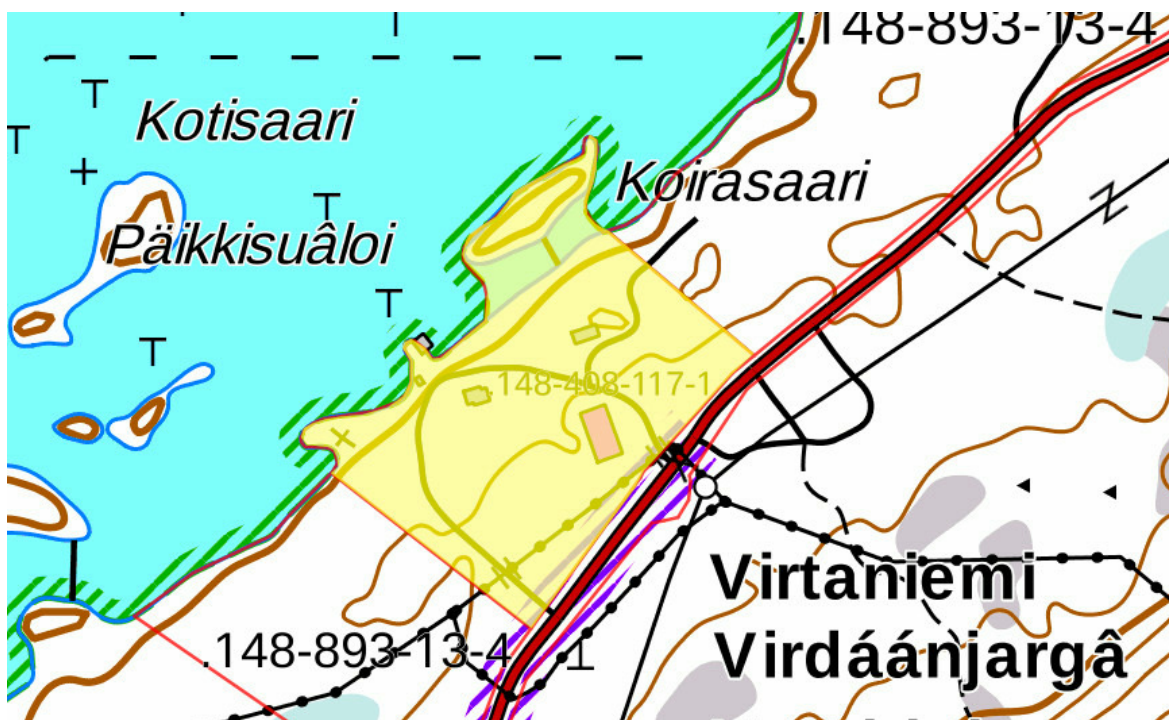
Suunnittelija insinööri Heikki Saviharju
99800 Ivalo puh 0400586345
heikki.saviharju@gmail.com

Kaavan vireilletulo:

Ranta-asetmakaava on tullut vireille 17.4.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ja lausuttavana
17.4.2019 alkaen

2. KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue koskee Inarin kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä Virtaniemi 148-408-117-1. Alueen sijainti ilmenee kansilehdessä ja alueen raja on esitetty alla olevassa kartassa. Alueen pinta-ala on 5,217 ha.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. YLEISTÄ

Virtaniemen entinen rajavartioasema ollaan ottamassa matkailukäyttöön. Kiinteistö siirtyi kesällä 2016 KOY Inarin Virtaniemen omistukseen ja kaupan jälkeen rajavyöhykettä siirrettiin siten että kiinteistön alue jäi rajavyöhykkeen ulkopuolelle. Talven 2017 - 2018 vartiorakennus toimi Männikön palvelukodin väistötiloina ja talvella 2018 - 2019 revontulimatkailun tukikohtana ja kohteena. Kiinteistön satamaan tukeutuen harjoitetaan kalastusmatkailua.

Alueella on voimassa Pohjois-Lapin maakuntakaava jossa kiinteistö sijoittuu Inarijärven maakunnallisesti merkittävälle matkailualueelle (mv 8404).

Kiinteistön aluetta koskevia ylemmän tason kaavahankkeita on vireillä Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 ja Ivalon alueen yleiskaava.

Vireillä olevassa Pohjois-Lapin maakuntakaavassa 2040 Virtaniemen kiinteistö sijoittuu Inarijärven maakunnallisesti merkittävälle matkailualueelle (mv 8404). Alueella säilytetään ja kehitetään monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä. Aluetta kehitetään retkeilyyn, veneilyyn, virkistyskalastukseen sekä saamelaiseen ja paikalliseen kulttuuriin tukeutuvana luontomatka-alueena. Matkailualueella kehitettäessä tulee turvata saamelaisten mahdollisuudet oman kielen ja kulttuurin harjoittamiseen yhteen sopivalla tavalla. Kiinteistön alue sijoittuu Paatsjoen ja Nellimin väestö- ja asutusmaisemiin (ma 5941).

Vireillä olevassa Ivalon alueen yleiskaavassa Virtaniemen kiinteistön alue on merkitty matkailupalveluiden alueeksi (MR).

Kiinteistö sijaitsee voimassa olevan Inarijärven osayleiskaava-alueen ulkopuolella.

Kiinteistöllä tarvittava täydennysrakentaminen tapahtuu parhaiten ranta-asemakaavan ohjauksessa. Tällä ranta-asemakaavalla määritellään Virtaniemen kiinteistön täydennysrakentamisen määrä ja sijoittuminen. Kaavan laatimiseen on ryhdytty kiinteistön omistajan aloitteesta ja toimeksiannosta. Kaavan laatiminen ohjaukseen osallistuu Inarin kunta. Valmiin ranta-asemakaavan hyväksyy Inarin kunnanvaltuusto. Kaavahankkeen aikana hankkeesta lisätietoja antavat sekä Inarin kunnan tekninen osasto sekä kiinteistön omistaja, yhteystiedot ovat tämän asiakirjan lopussa. Mielipiteet ja muistutukset tulee osoittaa Inarin kunnalle ja toimittaa kirjallisena kunnan kirjaamoon. Tarkemmat ohjeet ovat tämän asiakirjan lopussa.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Virtaniemen ranta-asemakaavan voidaan katsoa edistävän *toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen* sekä *terveellisen ja turvallisen elinympäristön* tavoitteita mahdollistamalla lähialueen asukkaille matkailun tarjoamia työtilaisuuksia kotiseudulla.

3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Pohjois-Lapin maakuntakaavassa kiinteistö sijoittuu Inarijärven matkailualueelle. Alla ote maakuntakaavasta. Kaava-alue on pinta-alaltaan vähäinen ja sillä sijaitsee jo rakennuskantaa eikä ranta-asemakaavan toteuttamisen arvioida vaikeuttavan maakuntakaavan toteuttamista.

3.2.3. Yleiskaava

Ranta-asemakaava sijoittuu vireillä olevan Ivalon alueen yleiskaavan osa-alueelle 3. Alla ote yleiskaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksessa Virtaniemen lakkautetun rajavartiaseman alueelle on merkitty matkailupalveluiden alue (RM) jonka kokonaisrakennusoikeus olisi 500 k-m². Kiinteistön alueella jo oleva rakennuskanta käsittää n. 700 k-m²:n vartiorakennuksen, n. 200 k-m²:n asuinrakennuksen, n. 100 m²:n ajoneuvosuoja, polttoainevaraston sekä katetun venelaiturin. Kiinteistöllä on näiden lisäksi sijainnut

huomattava määrä rajavartiolaitoksen jo purkamia majoitusrakennuksia. Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus ei mahdollistaisi lisärakentamista. Kiinteistön omistaja on jättänyt kaavaehdotuksesta muistutuksen jossa esitetään että yleiskaavassa huomioidaan vireillä oleva ranta-asemakaava ja siihen merkitään kiinteistölle Virtaniemi 148-408-117-1 ranta-asemakaavan tavoitteita palveleva 3000 k-m²:n rakennusoikeus.

3.2.4. Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava koskee kiinteistön Virtaniemi 148-408-117-1 aluetta. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 5,216 ha josta vesipinta-alaa on 0,2772 ha. Kaavan tavoittena on mahdollistaa alueen kokonaisrakennusoikeudeksi 3000 k-m².

3.3. Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on rajavartiolaitoksen aktiivisessa käytössä ollut aluetta joka on aidattu maa-alueelta ympäriinsä. Alueella sijaitsee teitä, rakennuksia piha-alueineen, purettujen rakennusten pohjia ja luonnontilaista metsää. Kiinteistön rajojen ulkopuolella on Paatsjoen säännösteltyä vesialuetta, luonnontilaista metsää ja rajavartiolaitoksen aluetta helikopterikenttineen. Kiinteistö rajoittuu Nellimintiehen. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Alueella on ranta-alueelle sijoittuva muinaismuistokohde.

3.4. Rakennettu ympäristö

Kiinteistön alueella jo oleva rakennuskanta käsittää hyväkuntoiset n. 700 k-m²:n vartiorakennuksen, n. 200 k-m²:n asuinrakennuksen, n. 100 m²:n ajoneuvosuojan, polttoainevaraston sekä katetun venelaiturin. Kiinteistöllä on näiden lisäksi sijainnut huomattava määrä rajavartiolaitoksen jo purkamia majoitusrakennuksia. Alla valokuvia alueelta ja sen rakennuskannasta.



Kuva 1. Vartiorakennus Nellimintieltä kuvattuna



Kuva 2. Vartiorakennus



Kuva 3. Asuinrakennus



Kuva 4. Polttoainevarasto, satama ja asuinrakennus



Kuva 5. Satama



Kuva 6. Ajoneuvosuoja



Kuva 7. Polttoainevarasto

4. RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITE

Kiinteistön omistajan tavoitteena on kaavoituksen kautta mahdollistaa Virtaniemen kiinteistön kehittämisen matkailutoimintaan. Entisen rajavartioaseman rakennuksia on tarkoitus hyödyntää ravintola- ja majoitusliiketoimintaan. Kiinteistölle on tavoitteena täydennysrakentaminen joka muodostuu matkailutoimintaa palvelevista majoitustiloista ja rakennelmista sekä erillisistä lomarakennuksista. Tavoitteena on vetovoimainen matkailukohde, jonka valtteina on alueen jokiluonto, erämaisuus, hiljaisuus ja itärajan läheisyys.

5. RANTA-ASEMAKAVAEHDOTUS

Kiinteistön omistajan ranta-asemakaavalle asettaman tavoitteen mukaisesti kaavalla osoitetaan lisärakentamisen rakennuspaikat ja rakennusalat. Kiinteistön kokonaisrakennusalaksi ehdotetaan 3000 k-m² joka koostuu nykyisestä n. 1000 k-m²:n rakennuskannasta sekä 2000 k-m²:n matkailua palvelevasta lisärakentamisesta. Kiinteistön kaavaehdotuksen mukaiseksi rakennustehokkuudeksi tulisi $e=0,06$.

6. RANTA-ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan osoittama lisärakennusoikeus tukeutuu alueella jo sijaitseviin teihin. Uudisrakentaminen sijoitetaan ja toteutetaan siten, että rakennukset eivät vaikuta jokimaisemaan. Metsä pidetään luonnontilaisena. Alueen muinaismuistokohde huomioidaan. Liikenne Nellimin tiellä lisääntyy. Kaavalla ei ole vaikutusta rajaturvallisuuteen, rajavartioston liikkumiseen eikä rajavartioston pääsyyn helikopterikentälleen. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen saamelaiskulttuurin ja kielen harjoittamiseen.

7. KAAVOITUKSEN VAIHE

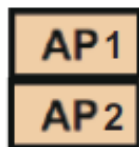
Ranta-asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 17.4.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä. Rajavartiolaitoksen lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Ranta-asemakaavaluonnos on laadittu ja asetetaan nähtäville, alla ranta-asemakaavaluonnos selityksineen.



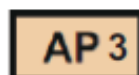
KAAVAMERKINNÄT



Oleva rakennus



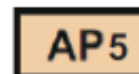
Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa vähintään 50 k-m²:n ja enintään 80 k-m²:n yksikerroksisen loma-asunnon. Rakennusten julkisivujen materiaalit, värit ja kattokaltevuudet ovat yhteneväiset.



Loma-asuntojen korttelialue. Alueella on 200 k-m²:n 2-kerroksinen paritalo jota saa laajentaa enintään 50 k-m²



Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään 120 k-m²:n 1-kerroksisen loma-asunnon jonka julkisivut ovat kelohirttä



Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rinneratkaisuna enintään 250 k-m²:n 2-kerroksisen + kellarikerros loma-asunnon jonka julkisivut ovat kelohirttä



Matkailurakentamisen korttelialue. Alueella on 700 k-m²:n majoitusrakennus sekä 100 k-m²:n huoltorakennus. Alueelle saadaan rakentaa lisää enintään 700 k-m² matkailua palvelevia rakennuksia.



Puisto



Korttelien AP1 - AP5 käytössä oleva lähivirkistysalue. Alueelle saadaan rakentaa enintään 50 k-m²:n saunarakennus sekä kevytrakenteinen grillikatos/kota. Alueelle osoitetaan venetrailereiden säilytyspaikat ja soutuveneiden säilytysalue.



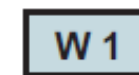
Korttelien AP3 - 5 käytössä oleva lähivirkistysalue. Jätevesien imeytyskenttä (JV).



Korttelin RM1 käytössä oleva lähivirkistysalue. Alueelle saadaan rakentaa enintään 50 k-m²:n saunarakennus sekä sijoittaa enintään 10 kpl siirrettäviä enintään 6 m²:n rakennelmia



Venesatama ja -valkama-alue. Alueella on polttoaineiden säilytys- ja jakelulaitteet, venevalkama ja laituri sekä kortteleiden AP1 - AP5 ja RM1 yhteiskäytössä oleva veneenlaskuiska.



Korttelin RM1 käytössä oleva vesialue. Mahdollinen maalämmön talteenottoalue