



IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS; PELASTUSASEMA JA ENTISEN EMÄNTÄKOULUN ALUE

Muutokset kortteleissa: 150, 151

Uudet korttelit: 149, 159

Poistuvat korttelit: 401, 402

EHDOTUS

4.2.2025

Dnro: 53/10.02.03/2024

Vireilletulo: 26.6.2024
Kaavaluonnos nähtävillä: 21.8 – 23.9.2024
Kaavaehdotus nähtävillä:
Tekninen lautakunta:
Kunnanhallitus:
Kaava lainvoimainen:

Kaavan laatija:
Inarin kunta, tekninen osasto
Piiskuntie 2, 99800 IVALO
Semenoff Päivi, kaavasuunnittelija
paivi.semenoff@inari.fi, 0400 738 995



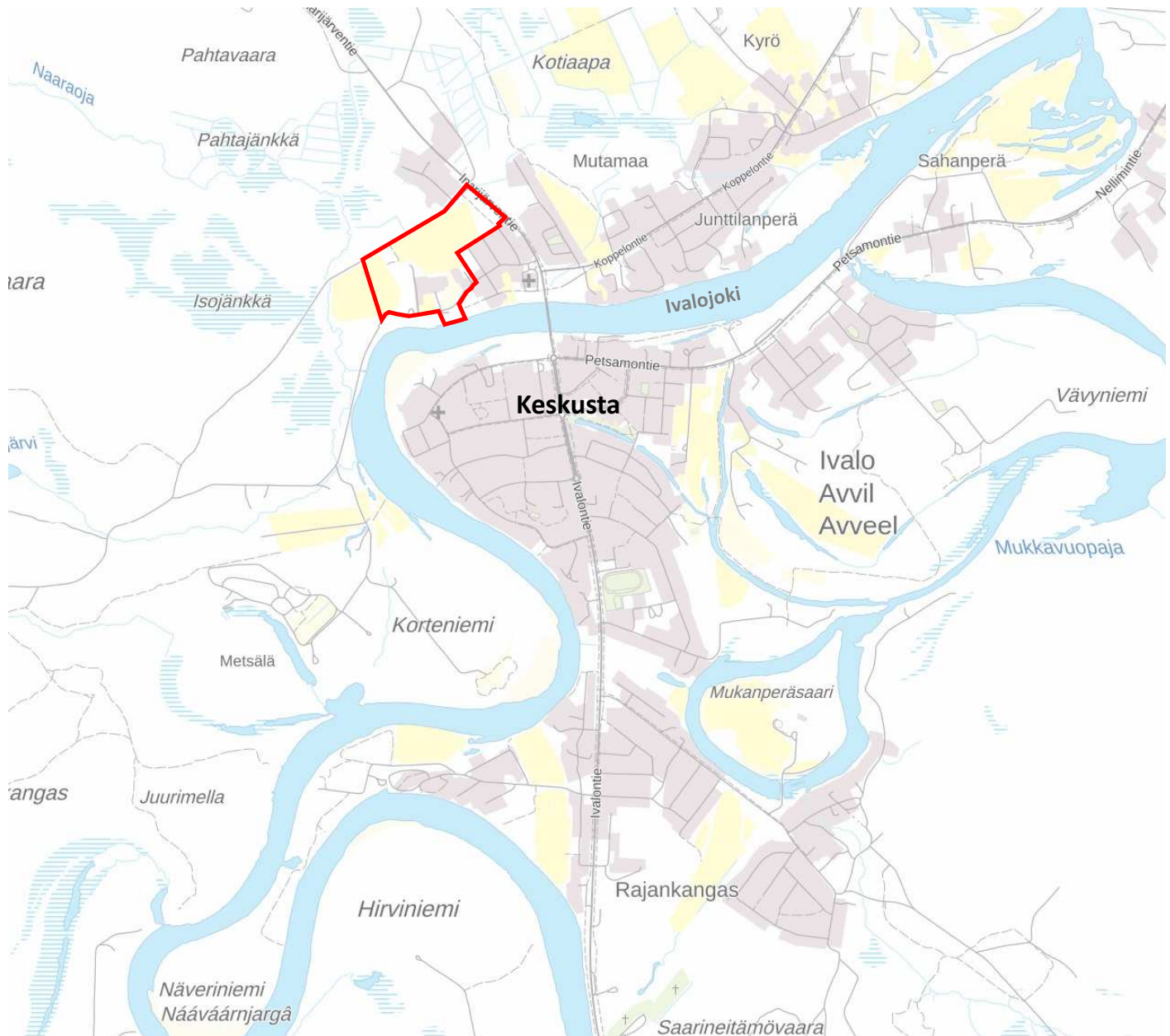
www.inari.fi/palvelut/tekniset_palvelut/kaavoitus

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustasta noin 700 m pohjoiseen valtatie 4:n varrella.

Muutosalueen kiinteistöt:

148-1-9901-5/Pappilan kadut	148-403-10-58/HANGASMAA	148-403-17-54/VEIJOLA
148-403-17-66/AVVIL	148-403-29-1/PAPPILA	148-403-29-6/JYLHÄ
148-403-29-23/PERÄSAAJO	148-403-29-25/KARIMAA II	148-403-29-30/Puistola I
148-403-29-35/Jokikuja 10	148-403-29-38/Ruustinnala	148-403-29-39/KARIMAA
148-403-29-46/Romakkaniemi	148-403-29-47/Pohjoisranta	148-403-878-2/Kyrön jakokunta



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada alueen kaavatilanne vastaamaan nykyisiä tarpeita sekä muodostamaan tulevalle pelastusasemalle tontti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
2. TIIVISTELMÄ.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT.....	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET...	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
(erillinen liite)

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Liite 3. Kaavanlaatimispäätökset

Liite 4. Vastineet

Liite 5. Luontoselvitys (erillinen liite)

Liite 6. Kuvakohteet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjois-Lapin maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

Tulvakarttapalvelu

Luontoselvitys

Museoviraston karttapalvelu

Karttapalvelu Karpalo



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekn. Itk 21.2.2024	Päätös käynnistää asemakaavan laajennus.
Tekn. Itk 12.6.2024	Päätös laajentaa kaavamuuotosaluetta.
26.6.2024	Kaavoitus vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.
21.8.23.9.2024	Kaavaluonnos nähtävillä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella:

- Asemakaavan muutoksella lisätään alueelle teollisuus- ja varastotontteja sekä toimitilatontteja.

2.3 Asemakaavan sisältö lyhyesti

Kokonaispinta-ala	18,9 ha
Muutosala	18,9 ha
Laajennusala	0 ha
Rakennusoikeuden määrä	12400 k-m ²
Asuintontit	10 kpl
Teollisuustontit	0 kpl
Liiketontit	1 kpl
Matkailutontit	0 kpl
Arkeologiset kohteet	Ei
Kulttuuriympäristökohteet	Ei
Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Ei
Rakennusperintörekisterin mukaiset kohteet	Ei
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt	Ei
Pohjavesialueet	Ei
Tulvavaara-alueet	Ei
Pilaantuneet maa-alueet	Ei
Meluselvitystarve	Kyllä
Moottorikelkkareitit	Ei
Hiihtoladut	Ei
Kävelyreitit	Ei
Veneväylät	Ei
Vesi- ja viemärihuoltoaluetta	Kyllä
Kaukolämpöverkosto	Osittain
Voimajohdot	Kyllä
Poikkeamislupapäätökset alueelle	Ei
Luonnonsuojelulain mukaiset kohteet	Ei
Uhanalaiset lajit / Kansainväliset vastuulait	Kyllä
Vesilain mukaiset kohteet	Ei
Metsälain mukaiset kohteet	Ei
Uhanalaiset luontotyypit	Ei

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

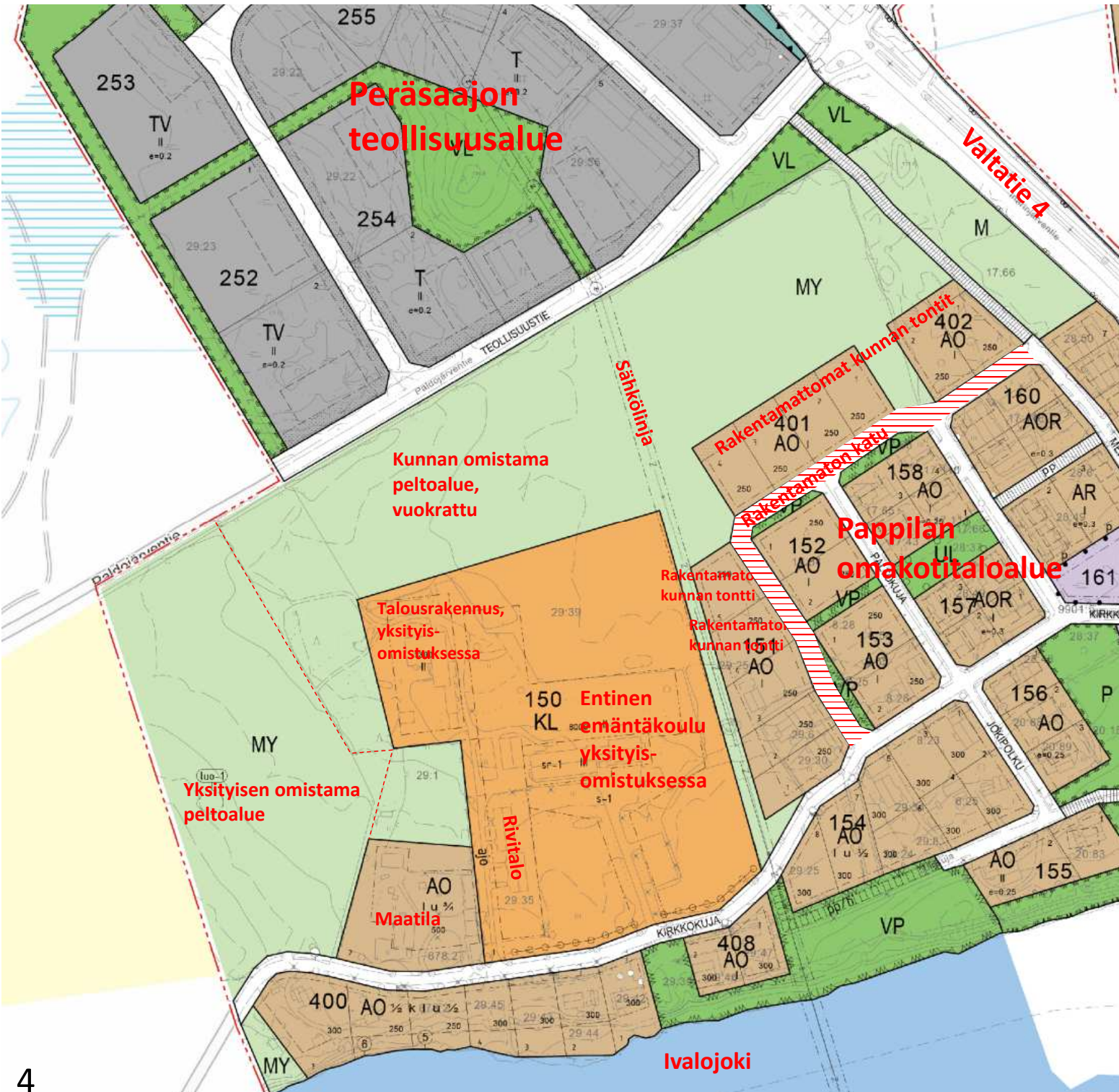
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee nelostien varrella, Ivalojoen pohjoispuolella, lähellä Ivalon keskustaa. Alue rajautuu pohjoisessa Peräsaajon teollisuusalueella olevaan Teollisuustiehen, etelässä Kirkkokujaan ja Pappilan asutusalueeseen. Alueen itäpuolella kulkee valtatie 4.

Korttelissa 150 sijaitsee entinen emäntäkoulu, joka on nykyisin asunto- ja yrityskäytössä. Emäntäkouluun kuulunut talousrakennus on myös yksityisen omistuksessa; määräalaa ei ole lohkottu omaksi tilakseen. Korttelissa on myös huonokuntoinen rivitalo ja maatila.

Valtaosa suunnittelualueesta on peltoa. Pellon laitamilla olevat omakotitontit ovat kunnan omistuksessa ja rakentamattomia. Kalottikujaa ei ole rakennettu.



3.1.2 Luonnonympäristö

Alueesta on laadittu luontoselvitys vuonna 2024. Maastokäyntejä on ollut kaksi; 18.6 keskityttiin alueen linnustoon ja 23.7 kartoitettiin luontotyyppit ja mahdollinen huomionarvoinen kasvilajisto. Alueen luontoarvoja on selvitetty myös aiemmassa, vuonna 2013 laaditussa Ivalon keskustan asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa. Luontoselvitys liitteenä.

Kaavamuutosalue koostuu kokonaisuudessaan ihmisen rakentamasta tai muokkaamasta ympäristöstä, eikä alueella havaittu huomionarvoisia luontotyyppieitä tai kasvilajeja. Lintulajeista alueella havaittiin erittäin uhanalaiseksi luokiteltu viherpeippo sekä silmälläpidettävä harakka. Lajien esiintyminen alueella ei sinänsä vaikuta maankäytön suunnitteluun, sillä lajit hyötyvät kulttuuriympäristöstä.



Kuva viherpeiposta: Birdlife

Emäntäkoulun eteläpuolella sijaitsevien kahden peltolaikun kasvillisuus on kehittynyt niittymäiseksi kasvillisuudeksi. Ne lisäävät alueen monimuotoisuutta ja voivat toimia elinympäristönä monille hyönteislajeille. Niiden niittäminen vähentää kilpailua ja suurikokoisia niittylajeja ja ylläpitää siten monimuotoisuutta.

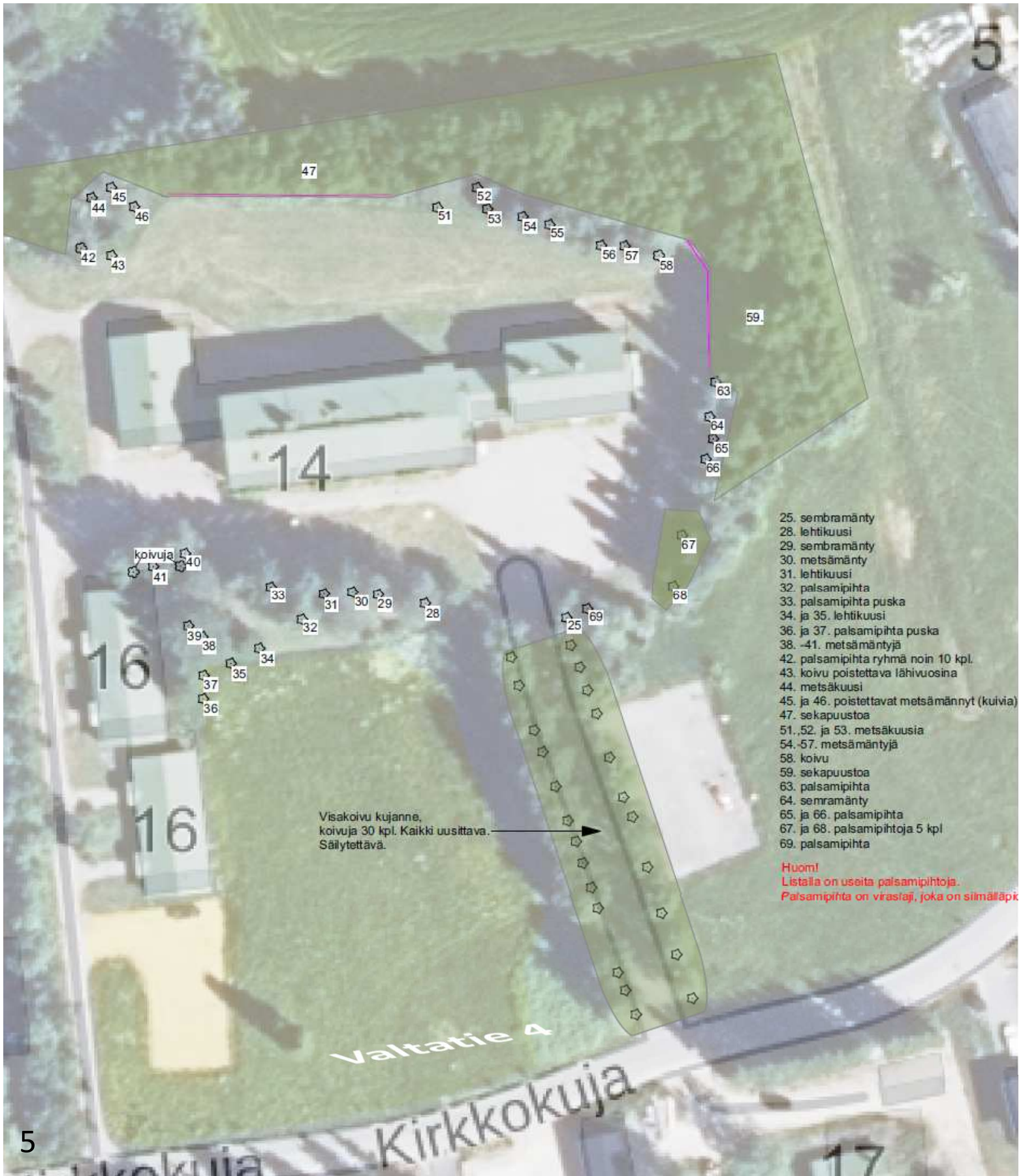
Kaavamuutosalueen puustoiset alueet ovat turvekangasta, metsittyvää pellon reunaa tai muuta käsiteltyä metsää, eivätkä siis ole luonnontilaisia. Ne tarjoavat suojaa pesimälinnuille ja lisäävät alueen viihtyisyyttä asukkaille.

Kaavamuutosalue ei kuulu Natura 2000-verkostoon eikä alueelta löydy luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia luontotyyppieitä.

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Entisen emäntäkoulun piha-alue puineen ja koivukujineen on merkittävä luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Piha-alueen puusto on kartoitettu teknisen osaston toimesta kesällä 2024:



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueen ympäristö on rakennettua Ivalon asemakaava-aluetta, jossa alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

3

Entinen emäntäkoulu. Rakennus toimii nykyisin hostellina, vuokra-asuntoina ja pienryttäjätiloina. Vakituksia asukkaita on tällä hetkellä seitsemän.

4

Huonokuntoinen rivitalo, jossa asuu tällä hetkellä kuusi vakituista asukasta.

5

Entisen emäntäkoulun vanha talousrakennus.

6

Kalottikujan alkupäässä on kolme asuinrakennusta. Katua ei ole rakennettu, ainoastaan pääsy tonteille on varmistettu lyhyellä soratien pätkällä.

3.1.3.1 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueella asuu tällä hetkellä 29 vakituista asukasta. Asukkaiden määrä on noussut hieman viime vuosina johtuen siitä, että entiseen emäntäkouluun on remontoitu asuntoja ja Kalottikujalle on rakennettu rivitalo.

3.1.3.3 Taajamakuva

Entinen emäntäkoulu on taajamakuvallisesti merkittävä rakennus.

3.1.3.5 Palvelut

Alue on Ivalon keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä.

3.1.3.6 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Entisellä emäntäkoululla toimii pienyrityksiä ja hostellitoimintaa.



3.1.3.7 Liikenne

Valtatie 4 kulkee aivan kaavamuutosalueen vieressä pelastusaseman tontin kohdalla. Meluselvityksen mukaan tien liikennemäärä on nykyisin 2767 ja arvioitu määrä vuodelle 2040 on 3315. 90 % liikennemäärästä on oletettu tapahtuvan päiväaikaan klo 7-22. Raskaan liikenteen osuuden on arvioitu olevan 11 %.

Suhteellisen rauhallisen asuinalueen läpi kulkevaa Kirkkokujaa myöten pääsee pitkälle Ivalojoki-varteen, jossa on mm. matkailuyrityksiä sekä vakituksia asuntoja ja useita loma-asuntoja. Tästä voi aiheutua haittaa asuinalueelle, varsinkin kun Kirkkokujan katualue on kapea ilman mahdollisuutta rakentaa kevyenliikenteenväylää.

3.1.3.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai alueellisesti arvokkaita perinnemaisema- tai kulttuuriympäristökohteita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

3.1.3.9 Tekninen huolto

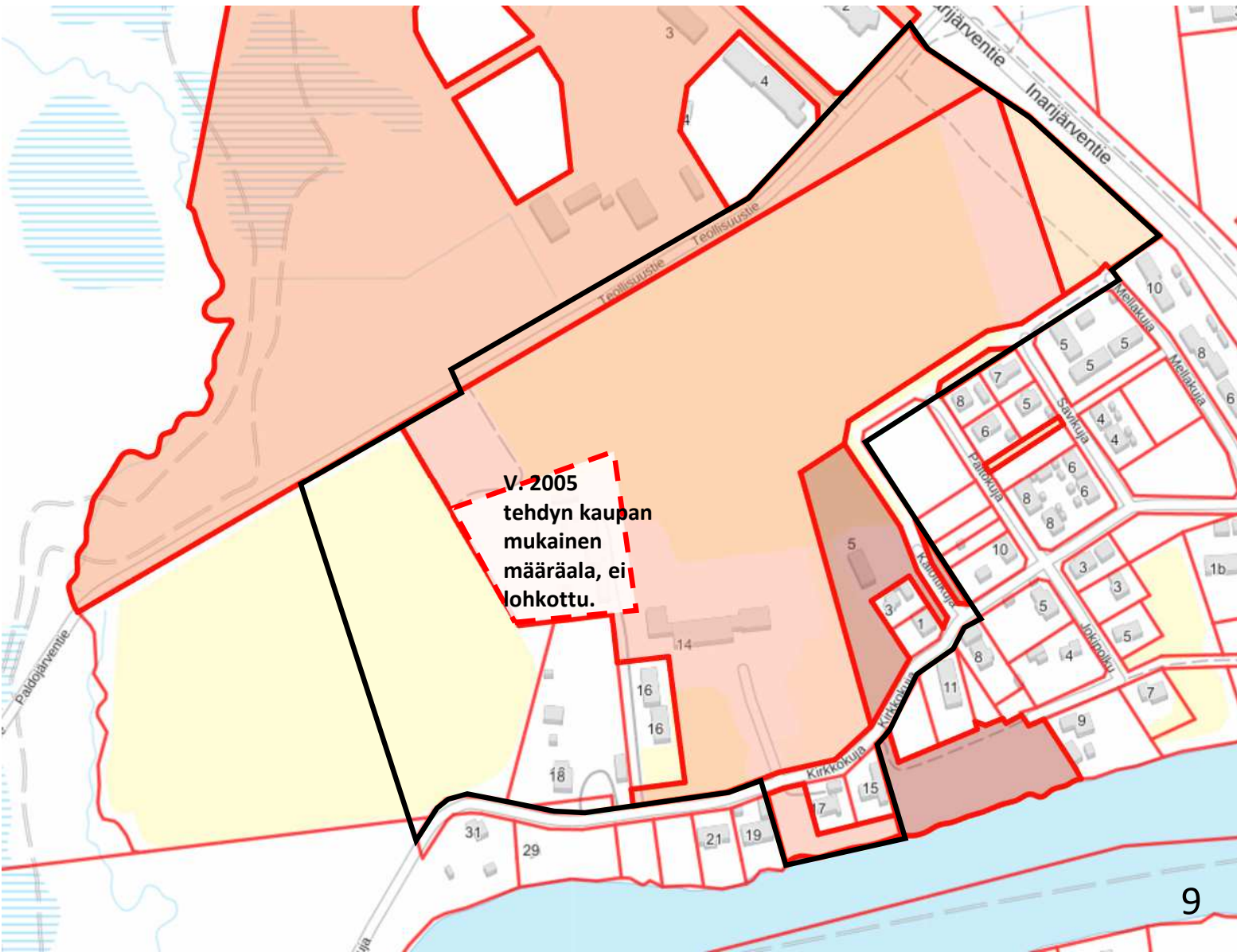
Alue kuuluu vesi- ja viemärihuollon piiriin. Suurin osa alueesta on myös kaukolämmön piirissä.

Aluetta halkoo sähkölinja, jonka maakaapelointi ei ole vielä tullut ajankohtaiseksi.



3.1.4 Maanomistus

Kartassa punertavalla olevat maa-alueet ovat kunnan omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

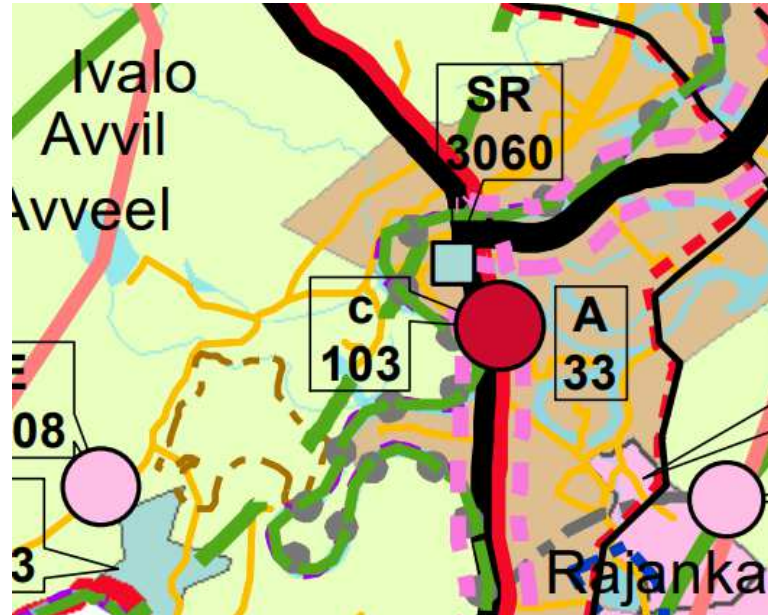
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- Luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on kuulutettu voimaan 18.9.2024.

Maakuntakaavassa alue on merkinnöillä:

A	Taajamatoimintojen alue
LK	Jäämeren käytävä
el	Kylmättestauksen kehittämisvyöhyke
mv	Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue
sa	Saamelaiden kotiseutualue



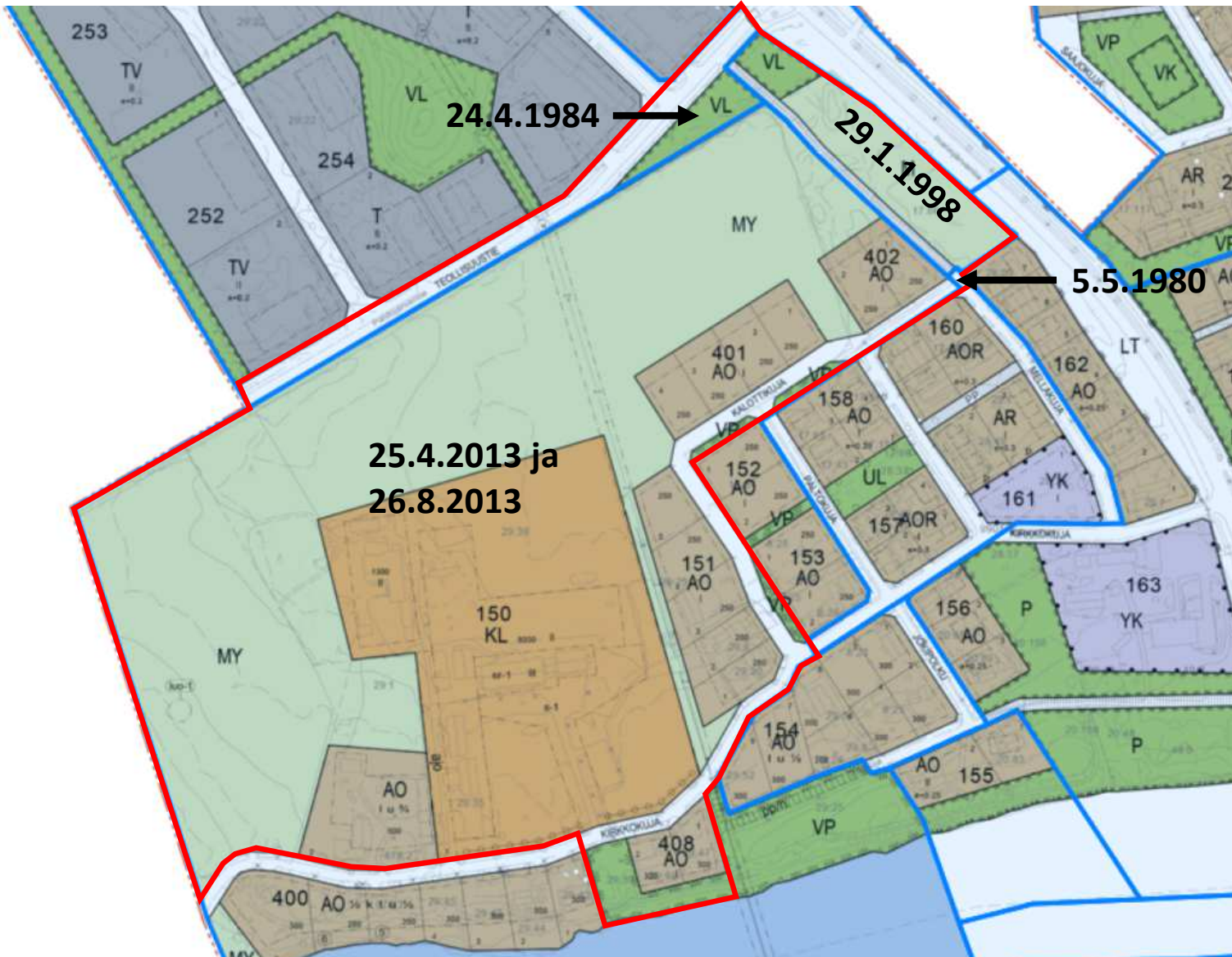
3.2.3 Yleiskaava

Kaavamuutosalue ei ole yleiskaava-alue.



3.2.4 Asemakaava

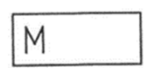

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:




Ivalon asemakaavan muutos ja laajennus;
Keskustan alue, hyväksytty valtuustossa
25.4.2013 § 43 ja kunnanhallituksessa 26.8.2013 §
391.

	Liikerakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
	Puisto.

Ivalon rakennuskaava, vahvistettu Lapin
ympäristökeskuksessa 29.1.1998 Nro 43.

	MAA- JA METSÄTALOUSALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.

Ivalon rakennuskaava; Peräsaajon alue,
vahvistettu Lapin lääninhallituksessa 24.4.1984 U
1099.

	Lähivirkistysalue.
---	--------------------

Ivalon rakennuskaavan muutos; Korttelit 150-155,
157-161 ja 170, vahvistettu Lapin
lääninhallituksessa 5.5.1980 U 963.
Pieni osa katualuetta.

3.2.4.1 Asemakaavan toteutuminen

Kaavat eivät ole toteutuneet kokonaan. Korttelit 401, 402, 150 ja osa korttelista 151 ovat yhä toteuttamatta. Myös Kalottikujan katualue on rakentamatta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014. Uuden rakennusjärjestyksen uudistamistyö on asetettu vireille 1.5.2024.

3.2.6 Ympäristönsuojelumääräykset

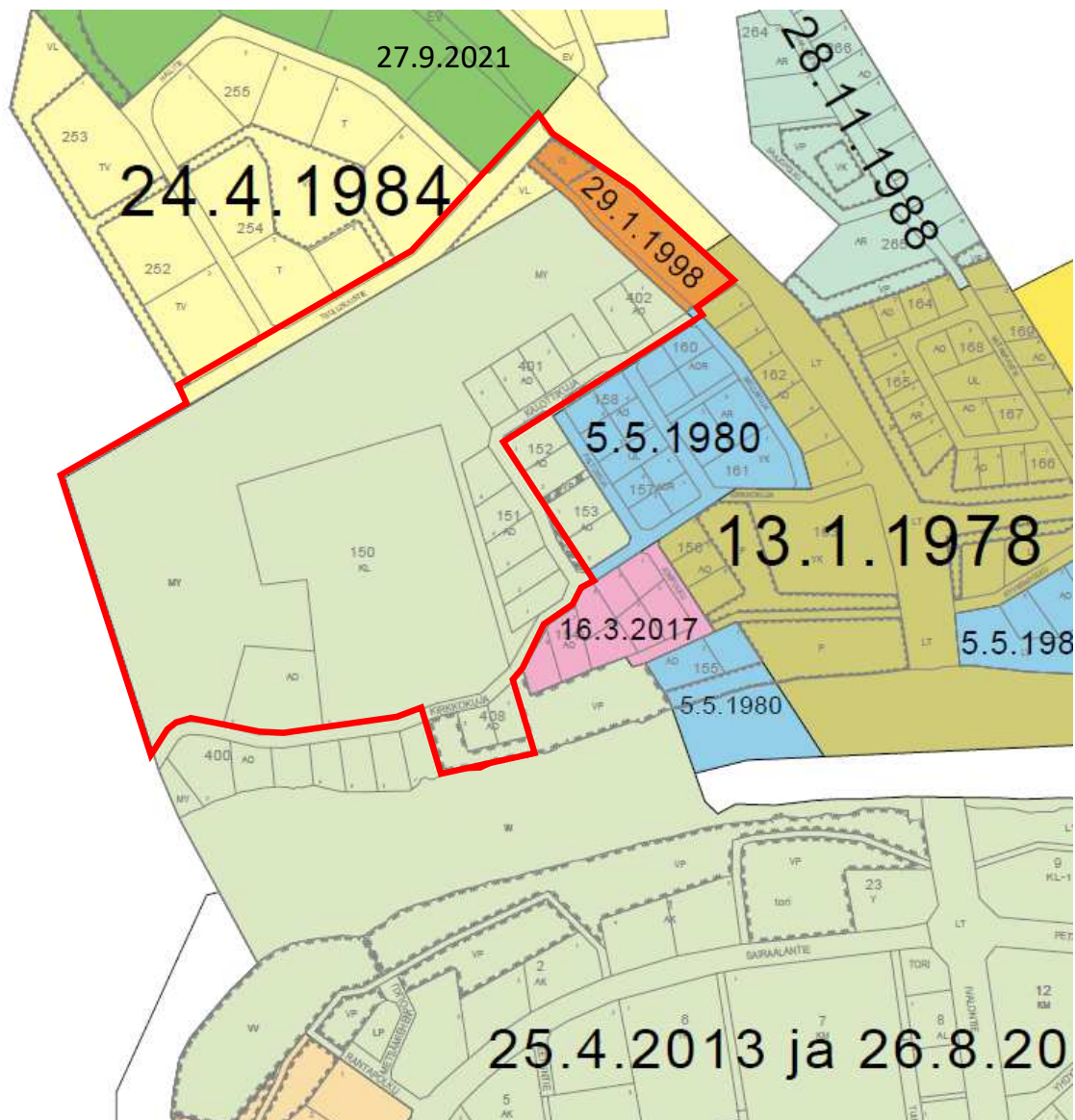
Ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.10.2009. Määräyksiä on päivitetty vuonna 2014. Päivitetyt määräykset ovat tulleet voimaan 1.7.2014.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu Inarin kunnan teknisen osaston toimesta vuonna 2024.

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne

Muutosalueen ympäristön asemakaavat on vahvistettu/hyväksytty 13.1.1978, 16.3.2017, 5.5.1980 ja 27.9.2021. Yleiskaavaa ei ole tältä alueelta.

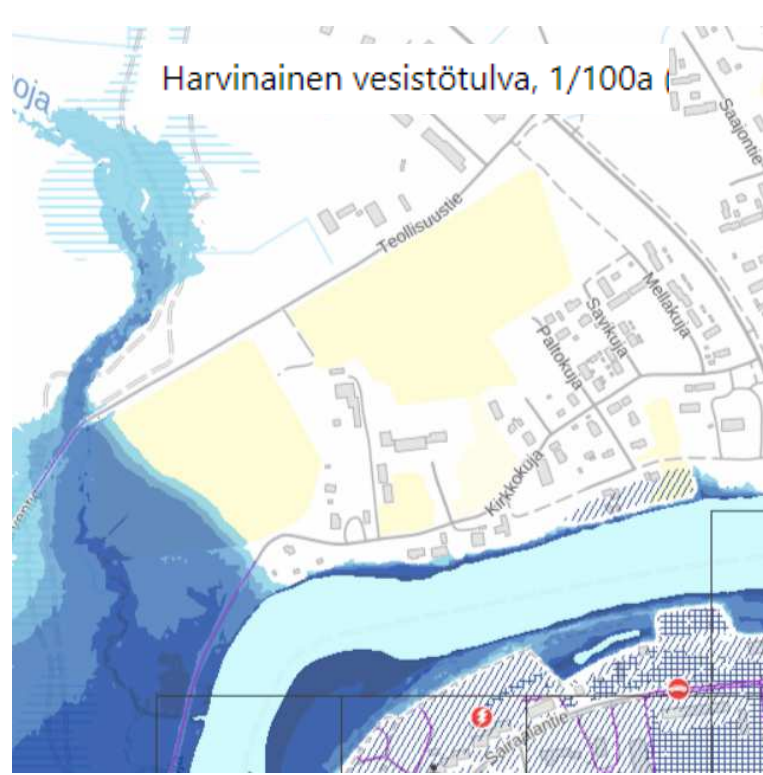


3.2.9 Tulva

Tulvariskien vähentämiseksi, tulvien ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi sekä tulviin varautumisen parantamiseksi merkittäville tulvariskialueen sisältäville vesistö- ja merenrannikon alueille on laadittu tulvariskien hallintasuunnitelmat. Ivalojokea koskeva hallintasuunnitelma on laadittu Lapin ELY-keskuksessa Ivalojoen vesistöalueen tulvaryhmän ohjauksessa.

Ivalojoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma on laadittu vuosille 2022-2027 ja se on hyväksytty maa- ja metsätalousministeriössä 16.12.2021.

Kaava-alue on hyvin suojassa tulvilta.



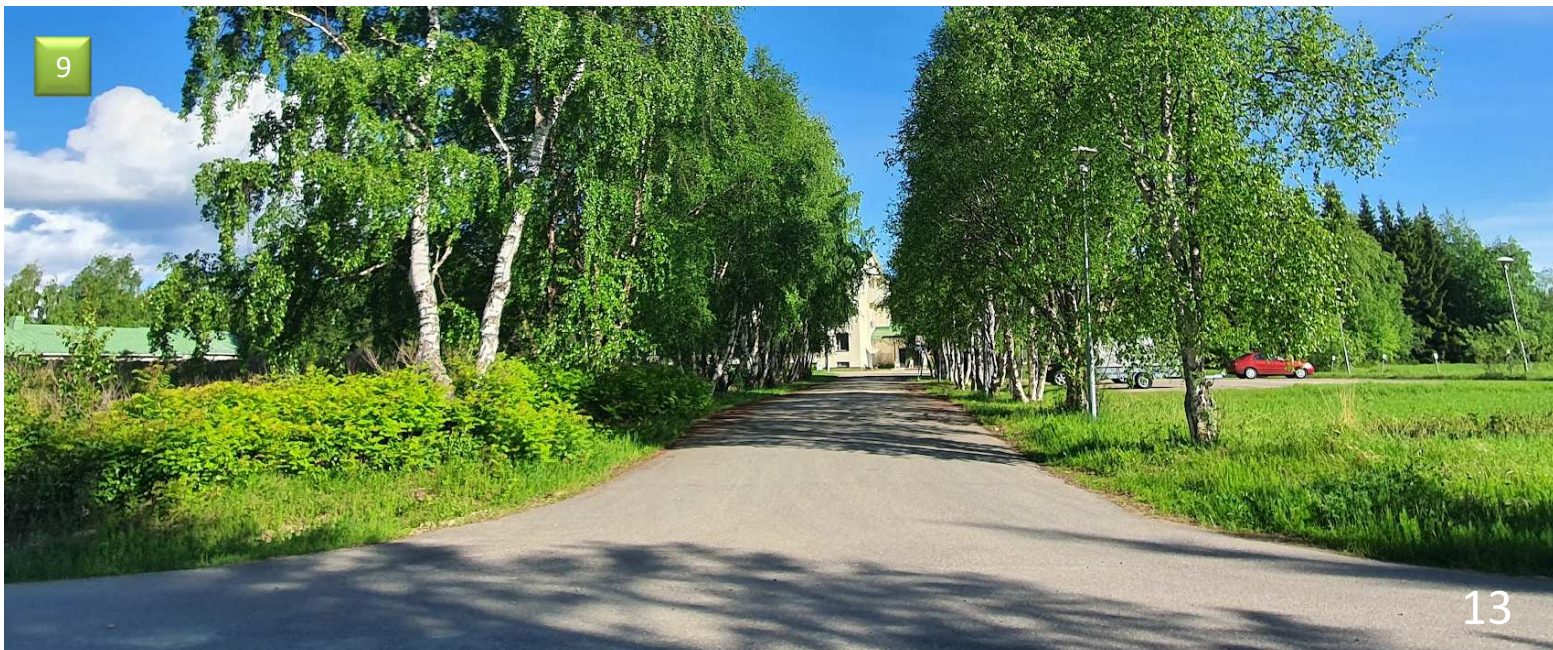
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ivalon keskustan asemakaava on hyväksytty valtuustossa 25.4.2013. Entisen emäntäkoulun alue osoitettiin kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja tontin kokonaisrakennusoikeus on 9300 k-m².

Sijainti ei sovi massiiviselle liikerakennukselle, jonka asemakaava nykyisellään mahdollistaa. Alueelle olisi mahdollista osoittaa pienimuotoisempaa liiketoimintaa asumisen yhteyteen säilyttäen vanhan emäntäkoulun alueen ominaispiirteet. Kaavamuutoksen tavoitteena on saada alueen kaavatilanne vastaamaan nykyisiä tarpeita.

Pappilan asuinalueen, Peräsaajon teollisuusalueen ja valtatie 4:n väliselle alueelle esitetään varausta pelastusasemalle. Esitys perustuu kunnan, Pelastuslaitoksen ja Lapin hyvinvointialueen välisiin neuvotteluihin.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekn. Itk. 21.2.2024 § 15: Päätös asemakaavamuutoksen laatimisesta.

Tekn. Itk 12.6.2024 § 64: Päätös asemakaavamuutosalueen laajentamista.

19.6.2024: Kaava vireille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat

Keskeiset viranomaistahot:

- Lapin ELY-keskus
- Saamelaimuseo Siida
- Ympäristönsuojeluviranomainen
- Terveystensuojeluviranomainen
- Rakennusvalvontaviranomainen
- Lapin liitto
- Saamelaiskäräjät
- Lapin pelastuslaitos
- Lapin hyvinvointialue

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Tunturiverkko Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy
- Inarin luonnonystävät ry
- Paliskuntain yhdistys
- Hammastunturin paliskunta

4.3.2 Vireilletulo

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

Kaava tuli vireille 19.6.2024 ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

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.

Kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin lehdessä, kunnantalon ilmoitustauluilla ja Inarin kunnan nettisivuilla www.inari.fi. Maanomistajille ja rajanaapureille asiasta tiedotettiin kirjeitse.

Valmisteluaineisto kuulutettiin yleisesti nähtäville. Osallisille tiedotettiin kaavoituksen etenemisestä kirjeitse ja sähköisesti.

Kaavaehdotus kuulutetaan yleisesti nähtäville. Osallisille tiedotetaan asiasta kirjeitse ja sähköisesti.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaistahoilta ja yhteisöiltä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaistahoilta ja yhteisöiltä. Viranomaisneuvotteluille ei ole ollut tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ivalon keskustan asemakaavassa vanhan emäntäkoulun alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja tontin kokonaisrakennusoikeus on 9300 k-m². Sijainti ei sovellu massiiviselle liikerakennukselle, jonka voimassa oleva asemakaava mahdollistaa. Asemakaavaa on toteutettu ympäröivien asuintonttien osalta ja alueelle voisi osoittaa pienimuotoisempaa liiketoimintaa asumisen yhteyteen säilyttäen vanhan emäntäkoulun ominaispiirteet. Kaavamuutoksen tavoitteena on saada alueen kaavatilanne vastaamaan nykyisiä tarpeita.

Peräsaajon teollisuusalueen ja valtatie 4:n väliselle alueelle esitetään varausta pelastusasemalle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnosta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Kalottikujan tilanne -> 4.6.2
- Kortteleiden 401 ja 402 tarpeellisuus -> 4.6.2
- Tontin 150/2 käyttötarkoitusmerkintä -> 4.6.3
- Tontilla 150/1 olevan rivitalon kohtalo -> 4.6.3

Kaavaehdotusta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Kortteli 408 -> 4.6.4



4.7 Asemakaavatavoitteiden ratkaisut

4.6.1 Pelastusasema

Tekninen lautakunta päätti 12.6.2024 pidetyssä kokouksessa, että tulevalle pelastusasemalle kaavoitetaan tontti valtatie 4:n varrelle lähelle Ivalon keskustaa. Esitys sijainnista perustui kunnan, pelastuslaitoksen ja Lapin hyvinvointialueen välisiin neuvotteluihin.

Tontin kohdalla on nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta (MY ja M), lähivirkistysaluetta (VL), omakotitalotontteja (AO) sekä pyörätie.



RATKAISU:

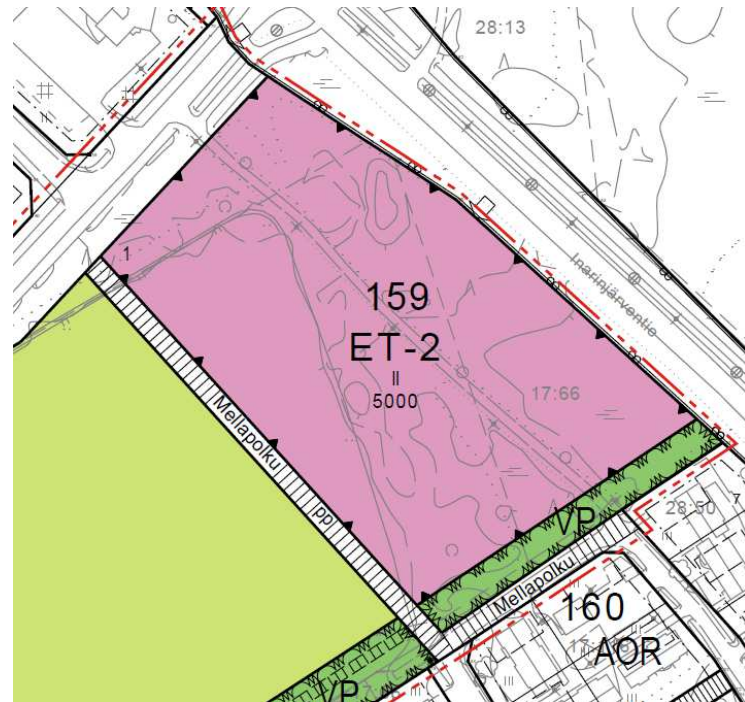
Pelastusasema tarvitsee tontin, jonka koko on n. 20000 m² ja rakennusoikeuden tarve on 5000 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään II.

Poistetaan kortteli 402; molemmat tontit ovat rakentamattomia ja kunnan omistuksessa.

Siirretään pyörätietä lännemmäs pelastusaseman tontin ja peltoalueen väliin.

Jätetään viherkaista pelastusaseman tontin ja asutusalueen väliin (VP).

Pelastuslaitos tarvitsee liittymän suoraan valtatielle, lisätään se tontin eteläisempään osaan (nuolimerkintä).



11



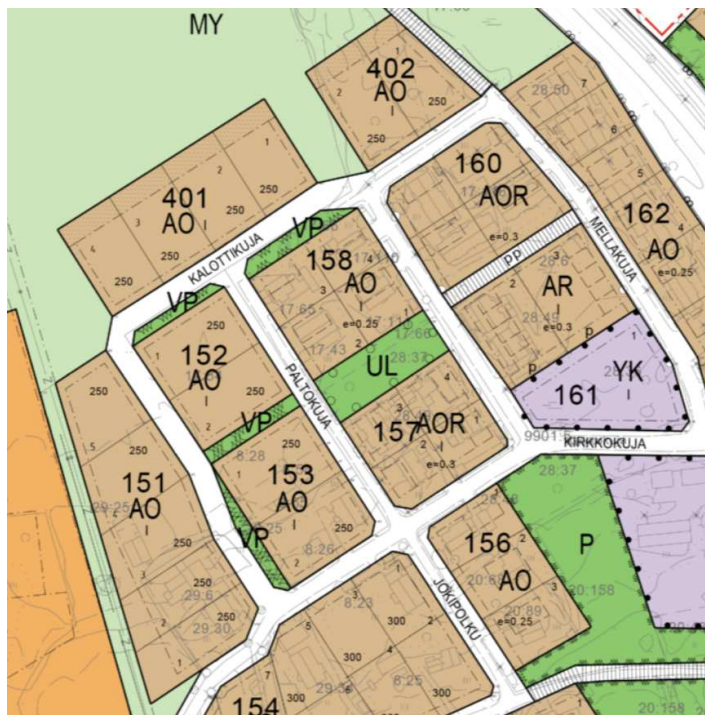
16

4.6.2 Kalottikujan alue

Ivalon asemakaavan muutos ja laajennus hyväksyttiin valtuustossa 25.4.2013 ja kunnanhallituksessa 26.8.2013. Muutoksen myötä muodostui Kalottikuja-nimen katualue sekä korttelit 401 ja 402 ja korttelin 151 laajennus.

Kalottikuja sekä korttelit 401 ja 402 ja korttelin 151 kaksi viimeistä tonttia ovat edelleen rakentamatta.

Pelastusaseman tontin myötä poistuu kortteli 402.



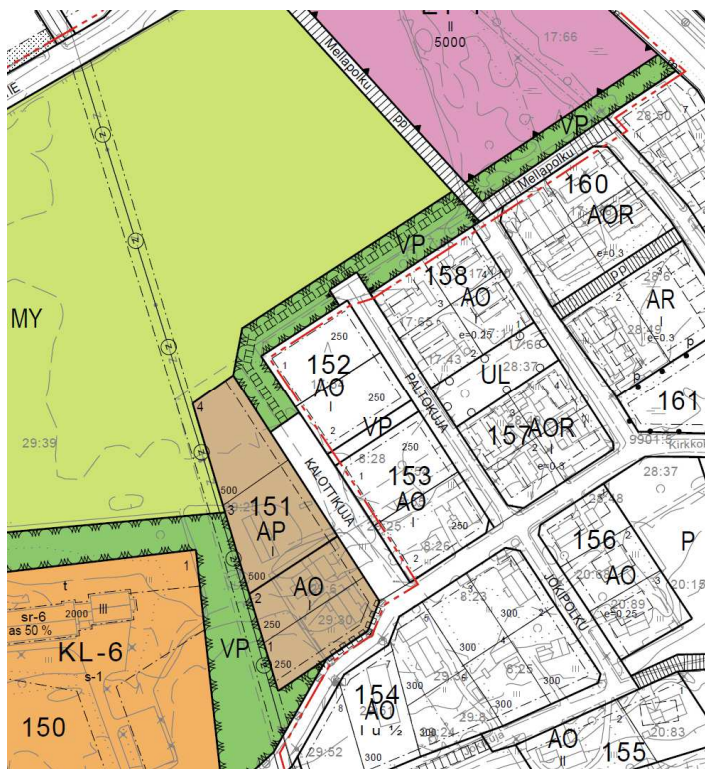
RATKAISU:

Poistetaan kortteli 401 korvaamaan pelastusaseman alle jäävää viljelysmaata. Poistetaan myös Kalottikujan rakentamattomasta katualueesta kokonaisen pohjoisosan.

Rajataan tontti 151/1 kulkemaan sen kiinteistörajoja myöten ja lisätään sen viereen uusi tontti 151/5. jaetaan tontit 151/3-5 kahdeksi tontiksi ja merkitään niille käyttötarkoitusmerkinnäksi AP-1.

KORJATTU RATKAISU:

Poistetaan tontti 151/5-tontti ja laajennetaan sen aluetta tonttiin 151/1 kuuluvaksi.



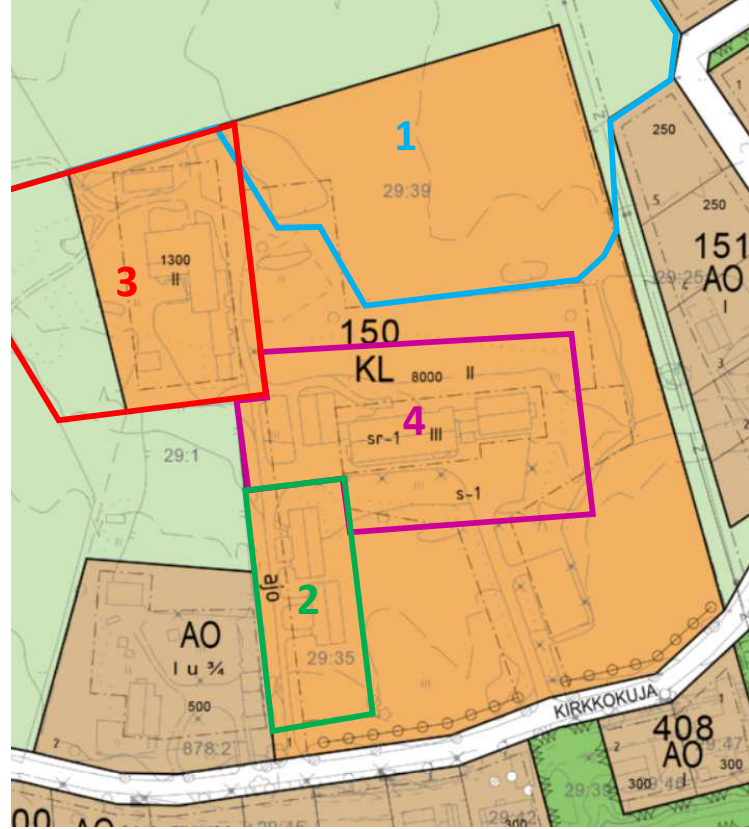
4.6.3 Tontti 150 / 1

Vuonna 2013 hyväksytyssä Ivalon keskustan asemakaavamuutoksessa entisen emäntäkoulun YO-tontin (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) käyttötarkoitus muutettiin KL-merkinnäksi (Liikerakennusten korttelialue). Tontin rajausta pysyi lähes samana ja rakennusoikeutta tontille laitettiin 9300 k-m².

Teknisen lautakunnan mielestä tontti ei sovellu massiiviselle liikerakennukselle, jonka asemakaava tällä hetkellä mahdollistaa (pääösteksti liitteenä).

Tonttia hallinnoi tällä hetkellä useampi taho:

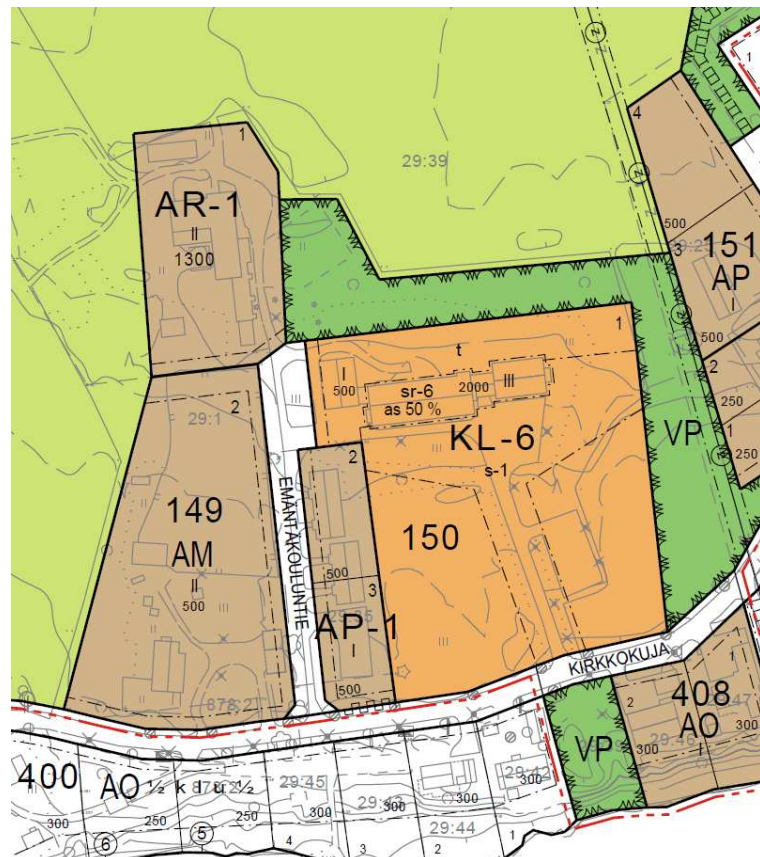
1. Pellon vuokrasopimus, voimassa 31.5.2033 asti.
2. Inarin Vuokra-asunnot Oy:n omistama maapohja ja rakennukset.
3. Suomen valtio oli tilan aikaisempi omistaja ennen Inarin kuntaa ja se möi v. 2005 n. 0,76 ha maa-alueen ja sillä olevat rakennukset yksityiselle. Aluetta ei ole koskaan lohkottu, joten rajoja ei ole virallisesti määritetty.
4. Entisen emäntäkoulun päärakennus on myyty v. 2022 ja maa-ala vuokrattu v. 2023 yksityiselle. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2037 asti.



RATKAISUT:

1. Muutetaan vuokralle olevan peltoalueen kohdalta tontti takaisin MY-alueeksi.
MY-alue: Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
2. Muodostetaan tilasta kaksi AP-1-tonttia.
*AP-1: Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.
Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat ympäristöönsä.*

Osa tilan alasta jää uuden katualueen (Emäntäkouluntie) alle.



3.

Muodostetaan määrälalle AR-tontti.

AR-1: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat ympäristöönsä.

Koska tarkkoja rajoja ei ole ja kunta omistaa nykyisin ympäröivän tilan, voitaneen mahdollinen lohkominen tehdä tässä kaavamuutoksessa määritellyjä tontinrajoja noudattaen.

Nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa tälle rakennuspaikalle on määritetty rakennusoikeudeksi 1300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II. Ne jätetään ennalleen.

4.

Entisen emäntäkoulun alueen tonttia laajennetaan ja käyttötarkoitukseksi muutetaan KL-6 (luonnoksessa AL-2):

Majoitus-, liike- ja asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.

Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen sr-1-merkinnällä merkityn rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

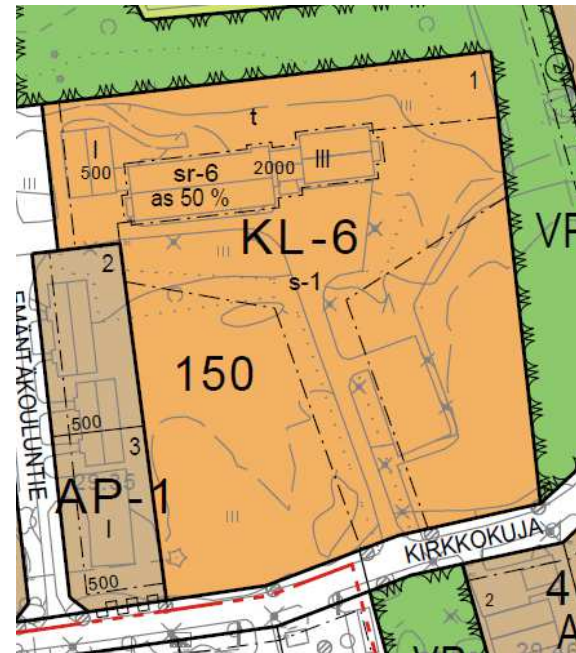
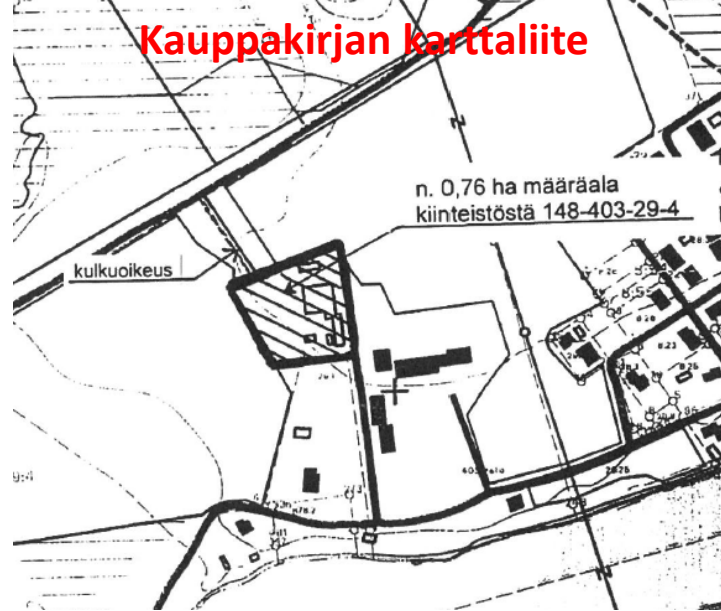
Päärakennukselle suojelumerkintä sr-6.

Piha-alueella säilyy suojelumerkintä s-1:

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja taajamakuvan kannalta tärkeä alueen osa, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

Rakennusoikeuden määrä on 500 k-m² tontin pohjoisosassa.

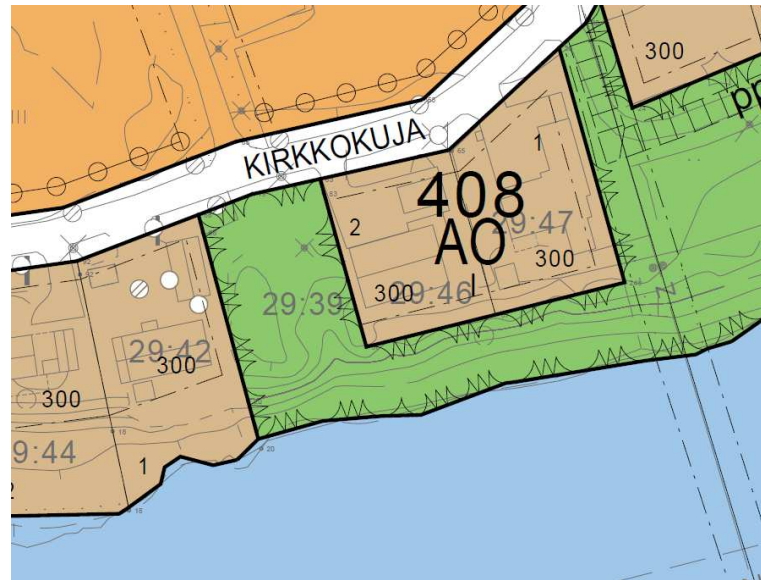
Kaupunkikirjan karttaliite



4.6.4 Kortteli 408

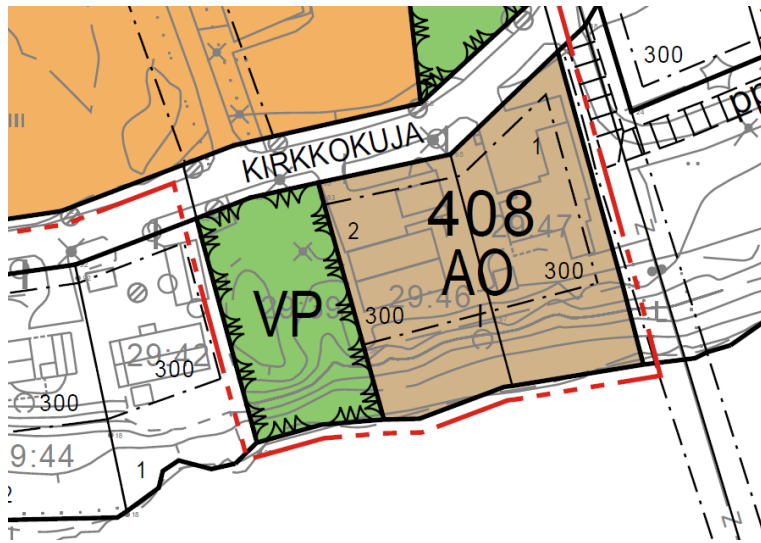
Kaavaluonnoksesta tulleissa huomautuksissa esitettiin, että kortteli 408 otettaisiin mukaan kaavamuutokseen ja tontteja jatkettaisiin Ivalojoen rantaan saakka.

Korttelin maanomistajilla on kunnan omistamaan rantaan käyttöoikeussopimukset. Korttelin kohdalla ranta on jyrkkä eikä aluetta ole tarkoituksenmukaista käyttää yleiseen virkistykseen.



RATKAISU:

Laajennetaan molemmat tontit rantaviivaan saakka.



16



5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 18,9 ha.

Mitoitus tonteittain:

Kortteli/tontti	Nykyinen kaavan-mukainen pinta-ala m ²	Kaavaluonnoksen mukainen pinta-ala m ²	Pinta-alamuutos m ²	Rakennusoikeusmuutos k-m ²
AR-1: 149 / 1	0	5109	+5109	+1300
AM: 149 / 2	0	9403	+9403	+500
KL-6: 150 / 1	0	16198	+16198	+2500
AP-1: 150 / 2	0	1374	+1374	+500
AP-1: 150 / 3	0	1365	+1365	+500
AO: 151 / 1	1579	1579	0	0
AO: 151 / 2	1495	1495	0	0
AP: 151 / 3	0	2256	+2256	+500
AP: 151 / 4	0	1787	+1787	+500
AO: 151 / 5	1465	0	-1465	-250
ET-1: 159 / 1	0	19593	+19593	+5000
AO: 408 / 1	1300	1781	+481	0
AO: 408 / 2	1102	1578	+476	0
Katualue	14855	16049	+1194	0
VP-alue	3509	14078	+10569	0
M-alue	6781	0	-6781	0
MY-alue	89599	95306	+5707	0
AO: Korttelit 401 ja 402	9344	0	-9344	-1500
VL-alue	3576	0	-3576	0
YHTEENSÄ:	188951	188951	0	-750

Pinta-ala- ja rakennusoikeusmuutokset tiloittain

Tila	Kaava-merkintä	Nykyinen asemakaava m ²	Kaavaehdotus m ²	Pinta-alamuutos	Tilan rakennusoikeusmuutos m ²
148-403-10-58	MY	95	95	0	0
YHTEENSÄ:		95	95	0	0
148-403-17-54	VP	255	242	-13	0
	katualue	0	13	+13	0
YHTEENSÄ:		255	255	0	0
148-403-29-1	AO	5694	0	-5694	-463
	MY	3266	0	-3266	0
	AM	0	8948	+8948	+476
	katualue	0	12	+12	0
YHTEENSÄ:		8960	8960	0	+13
148-403-29-6	AO	830	830	0	0
YHTEENSÄ:		830	830	0	0
148-403-29-30	AO	790	790	0	0
YHTEENSÄ:		790	790	0	0
148-403-29-35	KL	3537	0	-3537	-733
	AP-1	0	2428	+2428	+886
	katualue	0	1109	+1109	0
YHTEENSÄ:		3537	3537	0	+153
148-403-29-38	MY	27881	27881	0	0
YHTEENSÄ:		27881	27881	0	0
148-403-29-46	AO	1105	1105	0	-88
YHTEENSÄ:		1105	1105	0	-88
148-403-29-47	AO	1301	1301	0	-78
YHTEENSÄ:		1301	1301	0	-78
148-403-878-2	AM	0	455	+455	+24
	AO	455	0	-455	-37
YHTEENSÄ:		455	455	0	-13
Kunnan tilat	yleisesti:				
148-1-9901-5		5843	5843	0	0
148-403-17-66		6843	6843	0	+1285
148-403-29-23		11281	11281	0	+632
148-403-29-25		8696	8696	0	+250
148-403-29-29		111079	111079	0	-2904
YHTEENSÄ:		143742	143742		-737
YHTEENSÄ:		188 951 m²	188 951 m²	0 m²	-750 k-m²

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennusoikeuksissa:

Rakennusoikeuden määrä kaavaluonnoksessa on pienempi kuin voimassa olevassa kaavassa. Myös sen sijoittuminen muuttuu. -> **Rakentamisen painopiste siirtyy entiseltä emäntäkoululta pelastusaseman tontille.**

Vaikutukset luontoon ja ympäristöön:

Entisen emäntäkoulun tontin jakaminen pienempiin yksiköihin ja isolta osaltaan puistoalueeksi -> **positiivinen vaikutus.** Toisaalta pelastusaseman tontin perustamisen alle jää metsäinen alue. Alueen peltoala säilyy lähes samana.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Suuri vaikutus; Uusi pelastusasema tulee muuttamaan Ivalon kyläkuva ja entisen emäntäkoulun alueen rakennusoikeuden vähentäminen ja käyttötarkoituksimerkinnän muuttaminen vaikuttaa merkittävästi alueen ympäristön säilymiseen.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön:

Ei vaikutuksia, koska alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä, eikä alueella ole Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen kohteita.

Vaikutukset ihmisiin ja elinoloihin:

Asuinviihtyvyyden paraneminen Kirkkokujan varrella. AR- ja AP-tonttien myötä alueelle saadaan mahdollisesti uusia asuntoja.

Vaikutukset liikenteeseen:

Pelastusaseman vaatima **uusi liittymä** vaikuttaa jonkin verran valtatie liikenteeseen.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan:

Kunnallistekniikka on jo alueella, mutta **pelastusaseman vaatimukset saattavat vaikuttaa vedensyöttöön.**

Vaikutukset tulvaan:

Ei vaikutusta.

Vaikutukset hulevesiin:

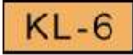



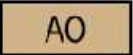









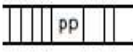

Asemakaavamääräyksissä edellytetään uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin sisältyvän hulevesien käsittelysuunnitelma.

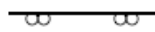
Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

Asemakaava voi pieneltä osaltaan edistää näitä seuraavia tavoitteita:

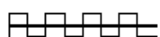
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle tukeutuen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle tukeutuen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet.
- Edistetään virkistyskäytön kannalta arvokkaiden aluekokonaisuuksien hyödyntämistä.
- Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljelyalueiden säilymisestä.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT

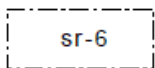
	Majoitus-, liike- ja asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen sr-6-merkinnällä merkityn rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat ympäristöönsä.
	Asuinpienalojen korttelialue.
	Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat ympäristöönsä.
	Erillisenalojen korttelialue.
	Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
	Yhdyskuntateknisiä huoltoja palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten. Rakennukset sijoittuvat pääväylän varrelle, jonka vuoksi rakentamisen seurauksena muodostuvan ympäristökuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja lisäksi rakennukset tulee sovittaa sijoituksen ja korkeusaseman sekä tontin kasvillisuuden avulla luontevaksi osaksi ympäröivää maisemaa. Pelastusaseman leppäämisen tarkoitetut huonetilat on toteutettava niin, että valtioneuvoston päätös melutason ohjeistoista tulee täytettyksi. Kortteli tulee varustaa kunnallistekniikaltaan riittävän suurella vedensyöttölinjalla, jota sammutusveitä saadaan riittävästi.
	Puisto.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
149	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
EMÄNTÄ	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Romaalinen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala
as 50 %	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusala le sallitusta kerroslasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

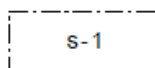


Rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus, jolla on myös kulttuurihistoriallista sekä maisemallista arvoa.

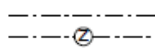
Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne muuttuu.

Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Purkamisluvan edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä.

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausunon antamiseen ennen kohdetta koskevia toimenpiteitä.



Kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja taajamakuvan kannalta tärkeä alueen osa, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.



Johtoa varten varattu alueen osa.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

RAKENNUKSEN PERUSTAMINEN:

Rakennusten perustuksia ei saa pengertää yli 70 cm luonnollista maanpintaa korkeammalle.

Maaperän rakennettavuus on selvítettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

RAKENNUKSEN ULKONÄKÖ JA YMPÄRISTÖ :

Rakennusten tulee värien ja kattomuodon- ja kaltevuuden suhteen kaavatiesivuttain tai rakennusryhmittäin yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä. Tarpeetonta maanpinnan rikkomista ja puiden kaatamista tulee välttää. Arvokkaat havupuut tulee säästää rakennusalueiden ulkopuolella.

MAALÄMPÖPUTKISTOT JA -KAIVOT:

Tonteille sekä puisto- ja metsäalueille oman tontin kohdalle on mahdollista rakentaa maalämpöputkistoja ja -kaivoja. Alueen käytöstä ko. tarkoitukseen on sovittava maanomistajan kanssa. Ennen rakentamista alueelta on laadittava selvitys maaperän sopivuudesta tarkoitukseen ja arviointi hankkeen vaikutuksista ympäristön tilaan ja taajamakuvaan.

VALUMAVEDET:

Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

LIIKENNEMELUALUE:

Seuraava määräys koskee korttelia 159:

Rakennusten lepo- ja toimistotiloissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993 / 1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot. Melutaso lepo- ja toimistotilojen sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA (LAeq) eikä yöohjearvoa 30 dBA (LAeq). Alueelle tulee rakentaa siten, että rakennukset suojaavat ulko-oleskelutiloja melulta. Ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää Vnp 993 / 1992 mukaista päiväajan (LAeq 7-22) keskiäänitasoa 55 dBA.

5.7 Nimistö

Uusi katu, Emäntäkouluntie ja Mellapoluksi nimetty kevyenliikenteenväylä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Inari	Täyttämispvm	4.2.2025
Kaavan nimi	Ivalon asemakaavan muutos; Pelastusasema ja entisen emäntäkoulun alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,8951	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	18,8951

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	18,8951	100,00	12400	0,07	0,0000	-750
A yhteensä	2,7727	14,7	4900	0,18	0,1983	1050
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6198	8,6	2500	0,15	-2,8689	-6800
T yhteensä						
V yhteensä	1,4078	7,5	0	0,00	0,6993	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6049	8,5	0	0,00	0,1194	0
E yhteensä	1,9593	10,4	5000	0,26	1,9593	5000
S yhteensä						
M yhteensä	9,5306	50,4	0	0,00	-0,1074	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	18,8951	100,00	12400	0,07	0,0000	-750
A yhteensä	2,7727	14,7	4900	0,18	0,1983	1050
AP	0,4043	14,6	1000	0,25	0,4043	1000
AO	0,6433	23,2	1100	0,17	-1,9311	-2750
AM	0,9403	33,9	500	0,05	0,9403	500
AP-1	0,2739	9,9	1000	0,37	0,2739	1000
AR-1	0,5109	18,4	1300	0,25	0,5109	1300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6198	8,6	2500	0,15	-2,8689	-6800
KL-6	1,6198	100,0	2500	0,15	1,6198	2500
KL	0,0000	0,0	0		-4,4887	-9300
T yhteensä						
V yhteensä	1,4078	7,5	0	0,00	0,6993	0
VP	1,4078	100,0	0	0,00	1,0569	0
VL	0,0000	0,0	0		-0,3576	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6049	8,5	0	0,00	0,1194	0
Kadut	1,3861	86,4	0	0,00	0,0624	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2188	13,6	0	0,00	0,0570	0
E yhteensä	1,9593	10,4	5000	0,26	1,9593	5000
ET-1	1,9593	100,0	5000	0,26	1,9593	5000
S yhteensä						
M yhteensä	9,5306	50,4	0	0,00	-0,1074	0
M	0,0000	0,0	0		-0,6781	0
MY	9,5306	100,0	0	0,00	0,5707	0
W yhteensä						

Ivalon asemakaavan muutos; kortteli 150 / kaavoituksen käynnistäminen

Liite 3

Tekninen lautakunta 21.02.2024 § 15
53/10.02.03/2024

Valmistelija	Kaavoitusinsinööri
	<p>Ivalon keskustan asemakaava on hyväksytty valtuustossa 25.4.2013, asemakaavalla vanhan emäntäkoulun alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja tontin kokonaisrakennusoikeus on 9300 k-m².</p> <p>Sijainti ei sovellu massiiviselle liikerakennukselle, jonka asemakaava nykyisellään mahdollistaa. Asemakaava on toteutunut ympäröivien asuintonttien osalta ja alueelle olisi mahdollista osoittaa pienimuotoisempaa liiketoimintaa asumisen yhteyteen säilyttäen vanhan emäntäkoulun alueen ominaispiirteet. Kaavamuutoksen tavoitteena on saada alueen kaavatilanne vastaamaan nykyisiä tarpeita.</p> <p>Ohessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt, kaavaprosessin eteneminen ja sen aikana tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.</p>
Esittelijä	Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää käynnistää asemakaavan muutoksen Ivalon asemakaavan korttelissa 150.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Ivalon asemakaavan muutos; kortteli 150 / kaavoituksen käynnistäminen / muutettavan alueen laajentaminen

Tekninen lautakunta 12.06.2024 § 64
53/10.02.03/2024

Valmistelija	Tekninen johtaja
	<p>Ivalon vanhan emäntäkoulun alueen asemakaavamuutoksen käynnistämispäätöksen jälkeen on alueen välittömään läheisyyteen ilmennyt uusia asemakaavoituksen päivittämistarpeita. Asuinalueen (Mellakuja – Savikuja), Peräsaajon teollisuusalueen ja valtatie 4 väliselle alueelle esitetään varausta pelastusasemalle. Esitys perustuu kunnan, Pelastuslaitoksen ja Lapin hyvinvintialueen välisiin neuvotteluihin. Asemakaavamuutoksen aluerajausta laajennetaan koskemaan myös tätä aluetta. Asemakaavaalueen rajausta liitteessä.</p>
Esittelijä	Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää laajentaa Ivalon asemakaavan muutosaluetta emäntäkoululta valtatie 4 saakka liitteen mukaisesti.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.

Lapin ELY-keskus 17.9.2024:**Liikenne:**

Pääväylillä uusia liittymiä voidaan rakentaa pääsääntöisesti vain laatimalla tiesuunnitelma. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa esitetty liittymä 4 tieltä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle voidaan toteuttaa.

Liittymälle tulee kuitenkin hakea liittymänrakentamisohjeet Pirkanmaan ELY-keskukselta. Hulevesiä ei saa johtaa tiealueelle.

Kaavaselostuksessa on syytä esittää kuvaus alueen liikennemääristä ja arvioida liikennemelualueet.

Entinen emäntäkoulu:

Vuonna 1960 rakennettu Ivalon entinen emäntäkoulu on osa Ivalon taajaman historiaa ja rakennuksen suojelumerkintä sr-1 on perusteltu. Kaavamääräyksessä on huomioitava rakennuksen purkamista koskevat määräykset siten, että niistä käy ilmi sen varsinainen suojelutavoite, eli purkamiskielto. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohdetta koskevien toimenpiteiden suorittamista.

Entisen emäntäkoulun piha-alue ja koivukujanne on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja taajamakuvan kannalta tärkeä alue, joten alueen suojelumerkintä on perusteltu. Kaavamääräyksen mukaan alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräys on riittävä.

Pellot:

Kaava-alueen pellot ovat merkittävä osa Ivalon kulttuuriympäristöä ja kylämaisemaa. Pellot on osoitettu voimassaolevassa asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavaluonnoksessa pellot on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Merkintä ei turvaa alueen kulttuurimaisemallista arvoa.

Luontoympäristö:

Kaava-alueen sijoituessa kulttuurivaikutteiselle alueelle, erityistä huomiota selvityksessä tulisi kiinnittää luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lajien lisäksi kulttuurivaikutteiseen lajistoon ja mahdollisiin perinnebiotooppeihin.

Maalämpö:

Maalämpöön liittyvä kaavamääräys on riittävä, koska suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lisätään selostukseen liikennemäärät ja lisätään kaavakarttaan melua koskeva määräys.

Täydennetään suojelumääräystä.

Palautetaan merkintä MY peltoalueelle.

Täydennetään kaavaselostusta ja liitetään luontoselvitys mukaan.

Lapin liitto 23.9.2024:

Kaavaselostuksessa tulisi tuoda esille maakuntakaavamerkintöjen kaavamääräykset ja asemakaavan suhde maakuntakaavaan.

Vastine:

Täydennetään kaavaselostusta maakuntakaavan osalta.

Inarin Lapin Vesi Oy 14.8.2024

Pyydetään huomioimaan kaavoituksessa muodostuvan korttelin 159 läpi kulkevat vesihuoltolinjat. Inarin Lapin Vesi Oy esittää, että olemassa olevien linjojen kohdalle laitetaan kaavaan rasite. Vesihuoltolinjat eivät sinällään estä rakentamista tontilla, mutta mahdollisesti tulee eristää, mikäli jäätymisolosuhteet muuttuvat ja linjojen päälle tai välittömään läheisyyteen ei voi rakentaa pysyviä rakennelmia.

Lapin hyvinvointialuetta on informoitu tulevan tontin läpi kulkevasta vesihuoltolinjasta.

Saamelaismuseo Siida 27.9.2024 (lausunnon antamiseen myönnettiin lisääaikaa)

Suunnittelualueella ei tunneta muinaismuistolailta suojeltuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Alue ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä tai valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Alueella on kaksi Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi-inventoinnin kohdetta. Toinen inventointikohde on yksityisomistuksessa oleva, entinen Ivalon pappila, jolla on rakennushistoriallista ja kulttuurihistoriallista arvoa, mutta sillä ei ole kaavamerkintää.

Toinen kohde on Ivalon entinen emäntäkoulu, joka on arvostettu rakennushistoriallisesti erittäin arvokkaaksi ja sillä on myös kulttuurihistoriallista sekä maisemallista arvoa. Saamelaismuseo katsoo, että suojelumerkintää tulee täydentää siten, että siitä käy ilmi suojelutavoite ja purkamiskielto. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohdetta koskevien toimenpiteiden suorittamista.

Suojelumerkintä s-1 on riittävä säilyttämään vanhan emäntäkoulun etelä- ja itäpuolisen ympäristön sekä koivukujan ominaispiirteet.

Vanhan emäntäkoulun peltoalueet on kaavaluonnoksessa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa pellot on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Peltoalue on merkittävä osa vanhan emäntäkoulun kulttuurimaisemaa ja koko Ivalon kylämaisemaa. Kaavamääräyksessä tulee edelleen turvata peltoalueen kulttuurimaisemalliset arvot.

Täydennetään suojelumääräystä.

Palautetaan merkintä MY peltoalueelle.

<p>Lapin hyvinvointialue 23.8.2024</p> <p>Pelastuslaitoksen tontilta tarvittava tieliittymä on esitetty kaavaluonnoksessa tontin eteläiseen osaan. Tarkoituksenmukaisempi liittymän sijainti on keskemällä suunniteltua tonttia.</p> <p>Mahdollisia tiestön nopeusrajoituksia, pelastusasemasta varoittavia liikennemerkkejä tms. tulee tarvittaessa huomioida kaavasuunnittelussa.</p> <p>Kunnallistekniikan osalta tulee varmistaa, että vedensyöttö (tuotto) on riittävä pelastustoimintaan liittyvän veden tarpeeseen.</p>	<p>Korjataan liittymänuolen sijainti.</p> <p>Huomioidaan mahdollisuuksien mukaan.</p>
<p>Paliskuntain yhdistys 9.9.2024</p> <p>Ei lausuttavaa.</p>	<p>-</p>
<p>Terveydensuojeluviranomainen 29.8.2024</p> <p>Terveydensuojeluviranomaisen saaman tiedon mukaan entisen emäntäkoulun nykyinen omistaja suunnittelee hostellitoiminnan käynnistämistä kiinteistöllä. Terveydensuojelun näkökulmasta kaavamuutoksessa määriteltävän kaavamerkinnän on olennaista olla sellainen, että se mahdollistaa suunnitellun toiminnan kiinteistöllä, mikäli rakennusvalvonta katsoo hostellitoiminnan oman toimivaltansa puitteissa mahdolliseksi.</p>	<p>Korttelin käyttötarkoituksimerkintää muokataan sellaiseksi, että se sallii hostellitoiminnan.</p>

VASTINEET KAAVALUONNOKSESTA ANNETTUIHIN HUOMAUTUKSIIN

<p>Tontin 408/1 haltijat, 21.9.2024</p> <p>Ehdotamme, että omistamaamme tonttia jatketaan Ivalojoen rantaan saakka.</p>	<p>Tonttia jatketaan rantaan saakka.</p>
<p>Tontin 408/2 haltijat, 21.9.2024</p> <p>Ehdotamme, että omistamaamme tonttia jatketaan Ivalojoen rantaan saakka.</p>	<p>Tonttia jatketaan rantaan saakka.</p>
<p>Tontin 151/1 haltija, 21.8.2024</p> <p>Ostaessamme tonttimme, meille kerrottiin, ettei tontin taakse voi rakentaa. Kaavaluonnoksessa siihen on kuitenkin tulossa tontti. Entä jos haluaisimme lunastaa tuon viheralueen?</p>	<p>Tontin takana oleva viheralue kuuluu nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa tonttiin 151/1 eli kyseinen tontin osa on ollut mahdollista lunastaa koko kaavan voimassaolon ajan.</p> <p>Palautetaan tilanne nykyisen asemakaavan mukaiseksi.</p>

Tontin 150/1 haltija, 23.8.2024

Emäntäkoulun osalta kaavaluonnoksessa on maininta ”asumisen lisäksi pienimuotoisempaa liiketoimintaa”. Tähän toivomme hieman tarkennusta. Rakennuksessa on n. 2800 m², joten on aivan selvä ettei pienimuotoisella liiketoiminnalla pärjää.

Rakennusoikeudesta 500 k-m² on merkitty tontin pohjoisosaan. Tarkoittaako tämä meidän hallinnoimaamme pohjoispuolista osaa?

Iso parkkipaikka on elintärkeä toimivuuden kannalta. Toiveemme on, että parkkipaikka ja koivukujanne säilyvät. Voisiko ne liittää tonttiin mukaan?

Kokonaisuuden kannalta on merkittävää ja oleellista on se, että kaava jatkossa mahdollistaa myös majoitustoiminnan.

Emme tule esittämään muutosta kaavaluonnoksessa esitettyihin julkisivun suojelumääräyksiin, mikäli myös muu ympäröivä rakentaminen kunnioittaa suojeltua rakennusta, sen suoja-aluetta ja pihapiiriä.

Pienimuotoisuudella on tarkoitettu rakennuksessa nykyisin toimivia pienyrityksiä.

Tontille merkitty rakennusoikeus 500 k-m² on tontin pohjoisosassa, pistekatkoviivalla rajattu alue.

Liitetään parkkipaikka sekä koivukuja tonttiin mukaan.

Korttelin käyttötarkoituserkintää muokataan sellaiseksi, että se sallii majoitustoiminnan.

Samassa korttelissa olevien tonttien 150/2 ja 3 käyttötarkoituserkinnässä määrätään, että ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää ja että uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat ympäristöönsä.

8



