



# IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS; PELASTUSASEMA JA ENTISEN EMÄNTÄKOULUN ALUE

**Muutokset kortteleissa: 150, 151**

**Uudet korttelit: 149, 159**

**Poistuvat korttelit: 401, 402**

## LUONNOS

**12.8.2024**

**Dnro: 53/10.02.03/2024**

Vireilletulo: 26.6.2024  
Kaavaluonnos nähtävillä:  
Kaavaehdotus nähtävillä:  
Tekninen lautakunta:  
Kunnanhallitus:  
Kaava lainvoimainen:

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



[www.inari.fi/palvelut/tekniset\\_palvelut/kaavoitus](http://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

148-403-17-66/AVVIL

148-403-29-23/PERÄSAAJO

148-403-29-35/Jokikuja 10

148-403-878-2/Kyrön jakokunta

148-403-10-58/HANGASMAA

148-403-29-1/PAPPILA

148-403-29-25/KARIMAA II

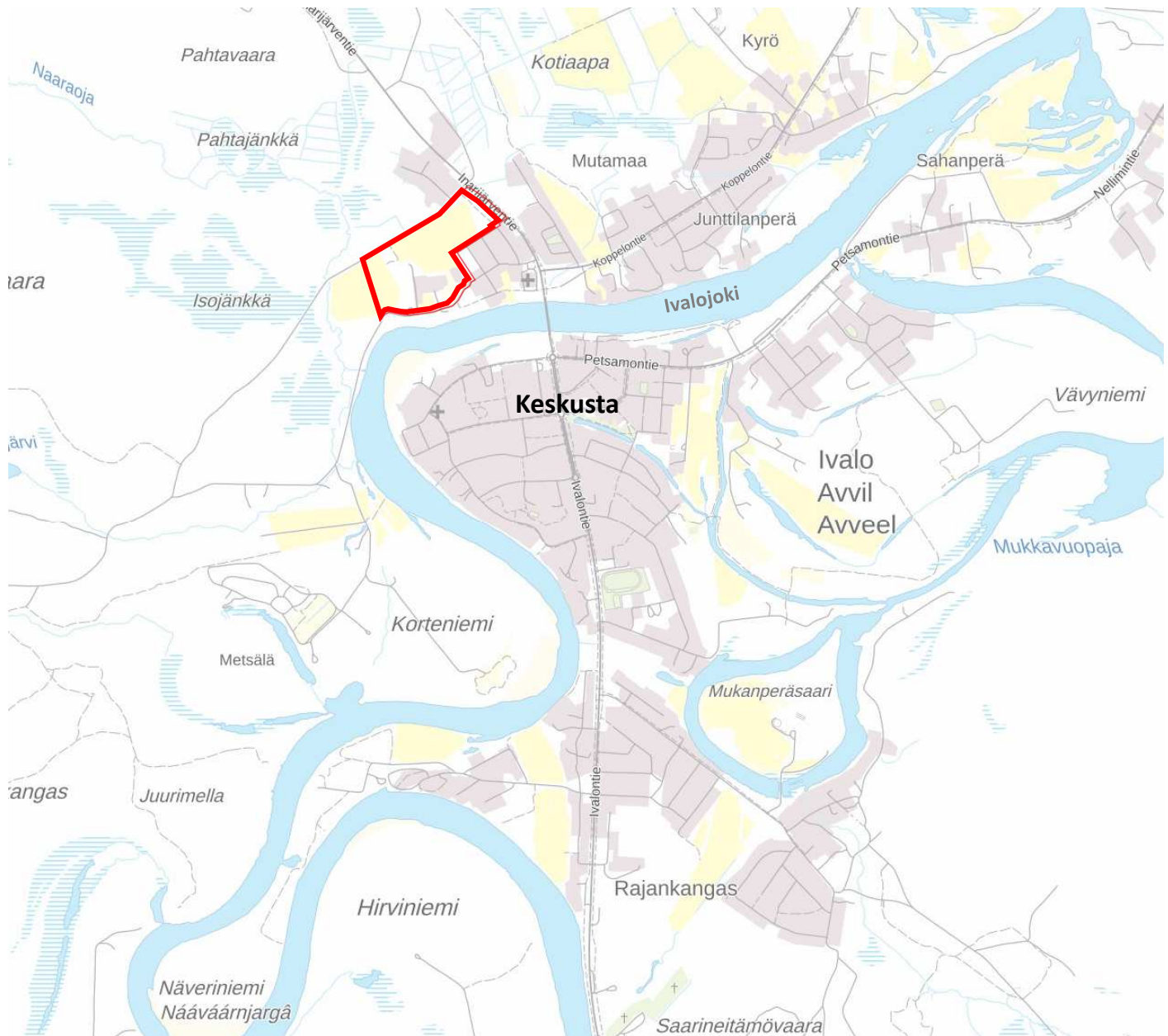
148-403-29-38/Ruustinnala

148-403-17-54/VEIJOLA

148-403-29-6/JYLHÄ

148-403-29-30/Puistola I

148-403-29-39/KARIMAA



## 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.....	20
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, erill.

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, lisätään myöh.

Liite 3. Kaavanlaatumispäätökset

Liite 4. Kuvakohteet

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjois-Lapin maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

Tulvakarttapalvelu

Luontoselvitys, tulossa

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.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella:

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

## 2.3 Asemakaavan sisältö lyhyesti

Kokonaispinta-ala	17,5 ha
Muutosala	17,5 ha
Laajennusala	0 ha
Rakennusoikeuden määrä	10050 k-m <sup>2</sup>
Asuintontit	10 kpl
Teollisuustontit	0 kpl
Liiketontit	0 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	Selvitetään
Meluselvitystarve	Selvitetään
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	Selvitetään
Vesilain mukaiset kohteet	Selvitetään
Metsälain mukaiset kohteet	Ei
Uhanalaiset luontotyypit	Selvitetään

## 2.4 Asemakaavan toteuttaminen

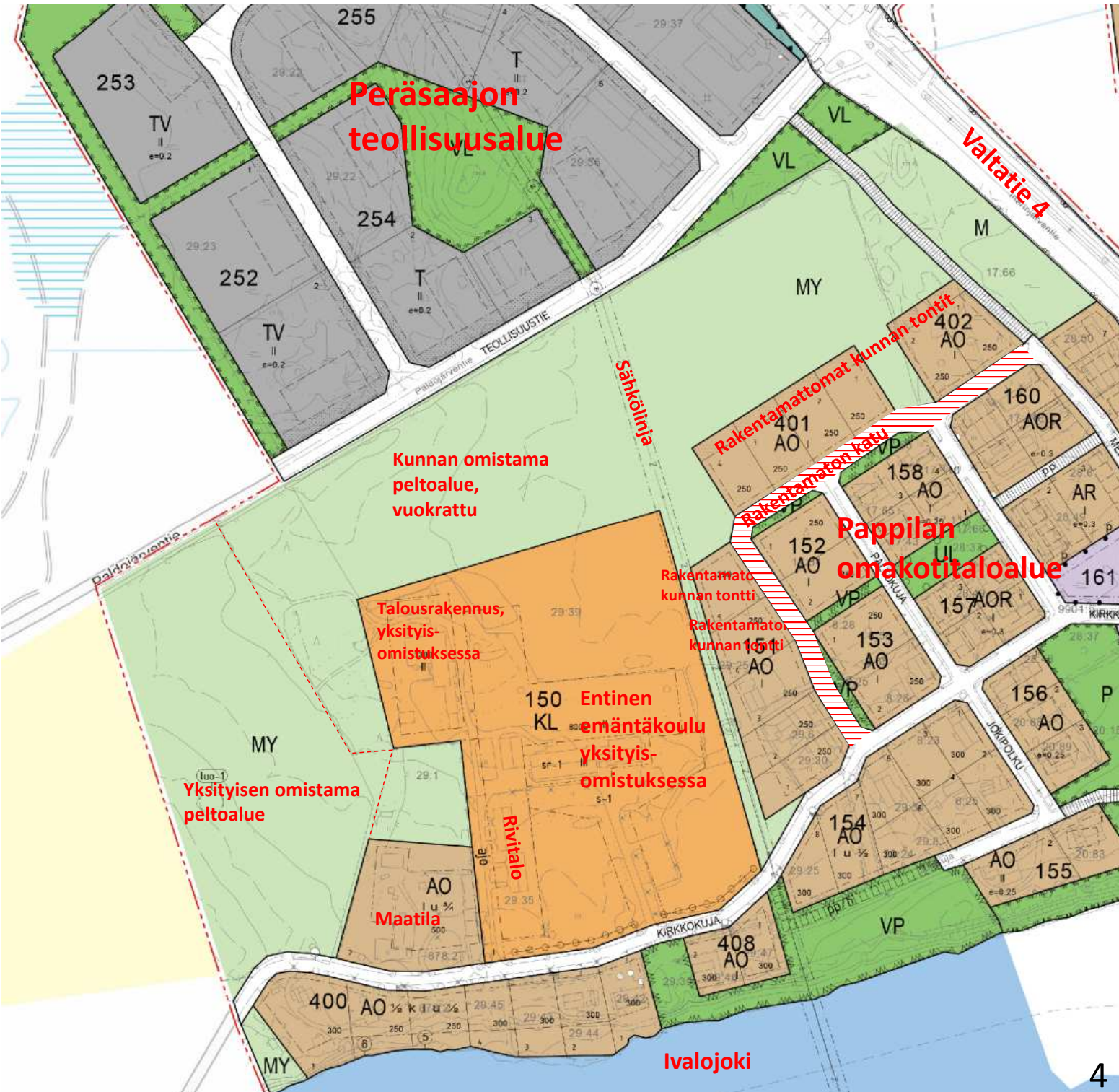
## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 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

Kaavamuutosalue on suurelta osin avointa peltomaisemaa ja metsäisemmät alueet ovat pääasiassa mänty- ja lehtipuuvaltaisia. Alueesta on tilattu luontoselvitys ja se liitetään mukaan kaavaehdotusvaiheessa.

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

Entisen emäntäkoulun 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. Rakennuksessa toimii nykyisin vuokra-asuntoina ja pienyrittäjätiloina. 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 23 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; Rakennuksen nykyinen nimi on IvaloCenter.



### 3.1.3.7 Liikenne

Sinänsä rauhallisen asuinalueen läpi kulkevaa Kirkkokujaa myöten pääsee pitkälle Ivalojokivarteen, 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

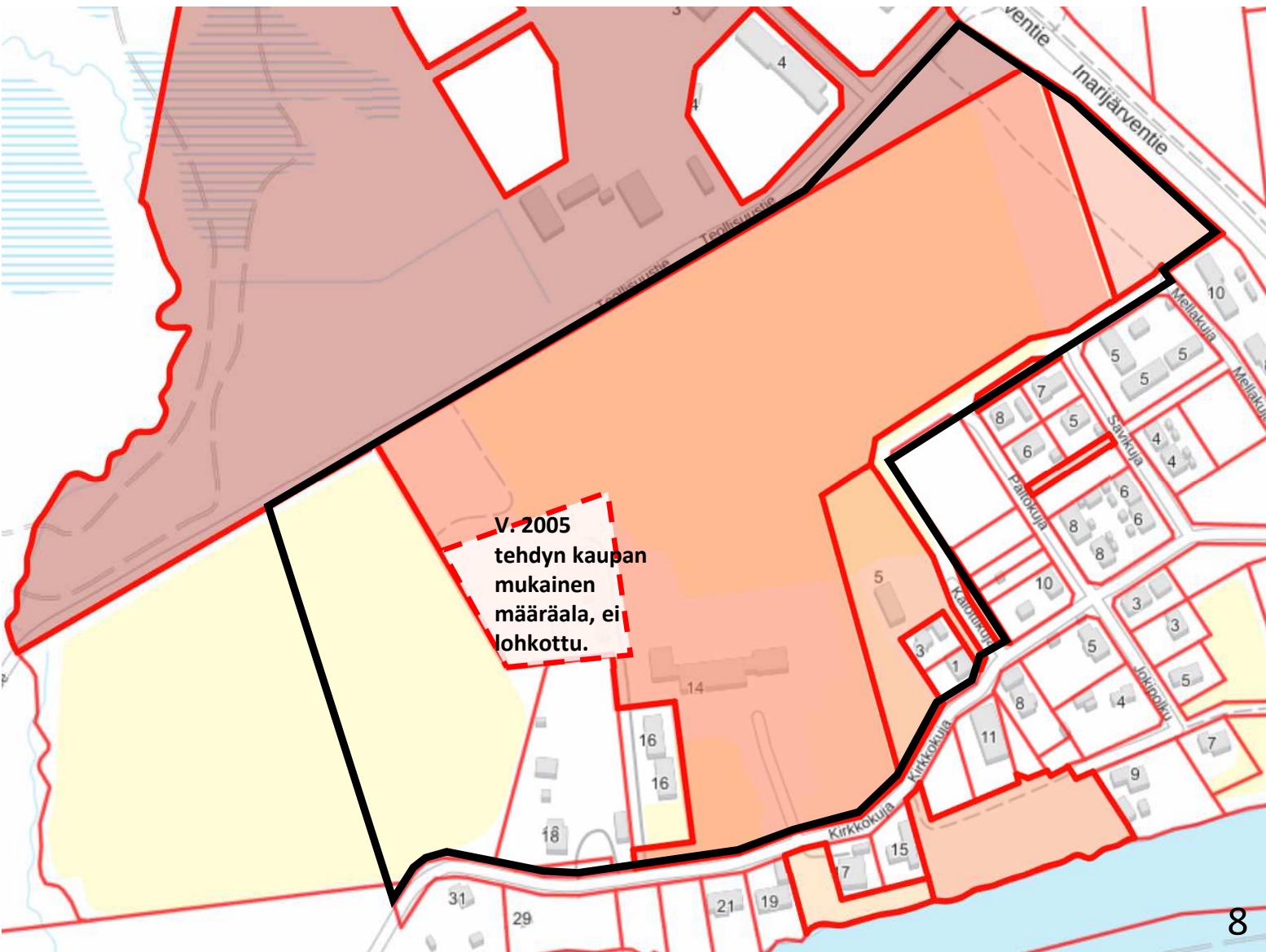
Alue kuuluu vesi- ja viemärihuollon piiriin. Suurin osa alueesta on myös kaukolämmön piirissä.

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. Suunnittelualue sisältyy Pohjois-Lapin maakuntakaavaan, jonka valtioneuvosto on vahvistanut 27.12.2007.

*Uusi Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on kuulutettu vireille 2.5.2017 ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 28.1 – 28.2.2020. Lapin liiton hallitus hyväksyi kaavan 1.3.2021, mutta lapin liiton valtuusto palautti kaavan uudelleen valmisteluun.*

*Lapin liiton hallitus hyväksyi Pohjois-Lapin maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 20.5.2024 § 5.*

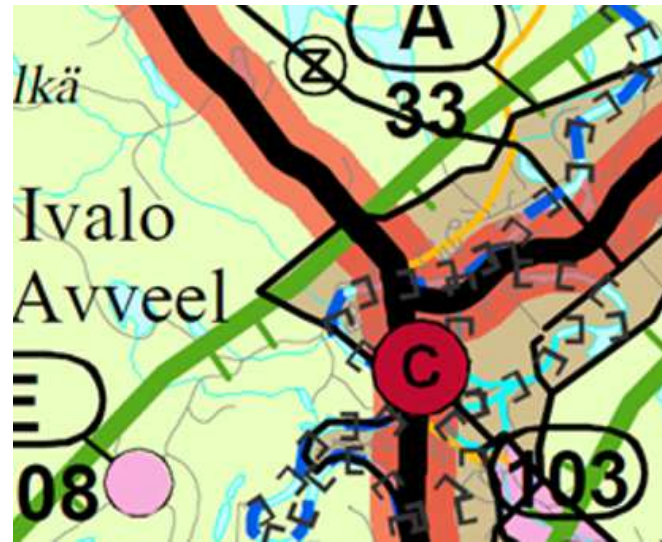
Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on merkinnällä:

#### A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



**Matkailun vetovoima-alue**, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue.

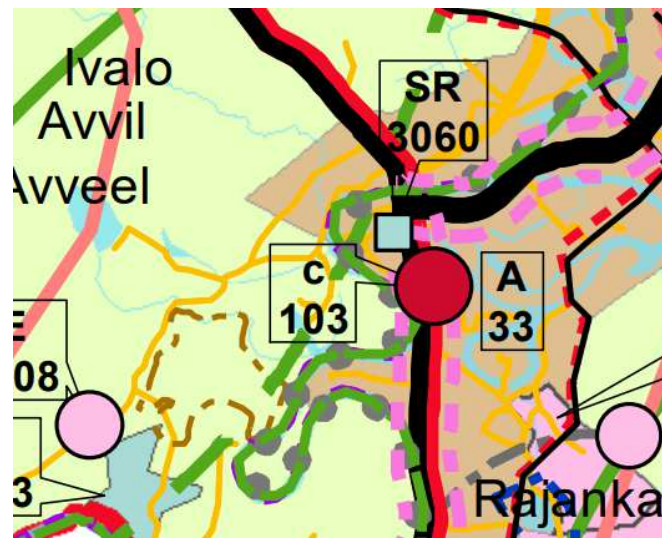


Hyväksytyssä maakuntakaavassa alue on merkinnällä:

#### A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE



**Matkailun vetovoima-alue**, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue.

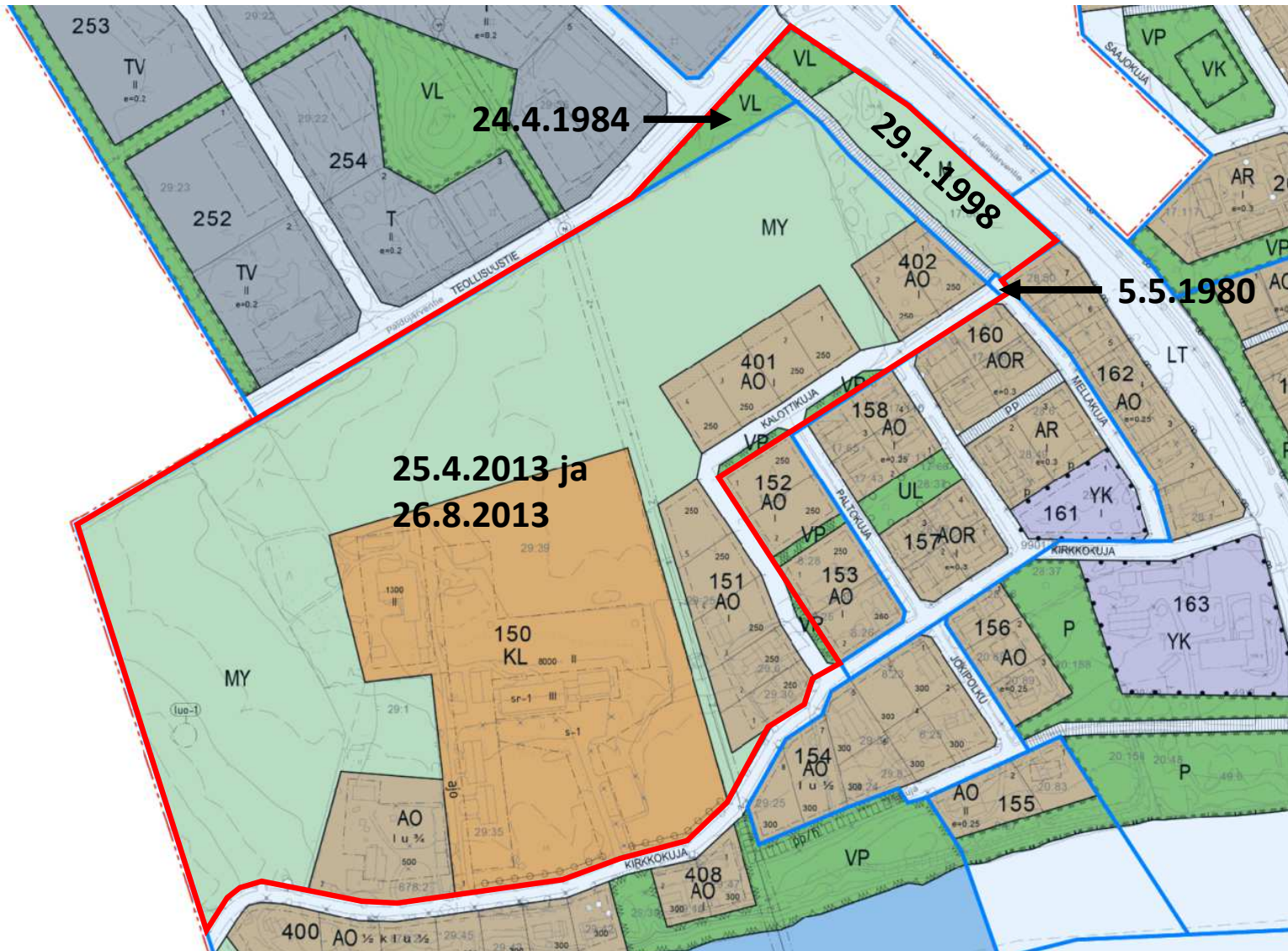


### 3.2.3 Yleiskaava



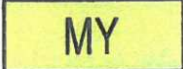
Suunnittelualue ei ole yleiskaava-alueella.

### 3.2.4 Asemakaava

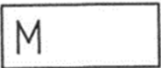
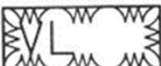
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:



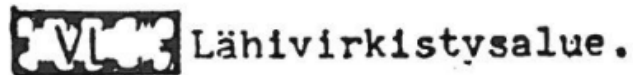
Ivalon asemakaavan muutos ja laajennus; Keskustan alue, hyväksytty valtuustossa 25.4.2013 § 43 ja kunnanhallituksessa 26.8.2013 § 391.

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

Ivalon rakennuskaava, vahvistettu Lapin ympäristökeskuksessa 29.1.1998 Nro 43.

	MAA- JA METSÄTALOUSALUE.
	LÄHVIRKISTYSALUE.

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



Lisäksi pieni osa katualuetta kaavasta:

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

### **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.

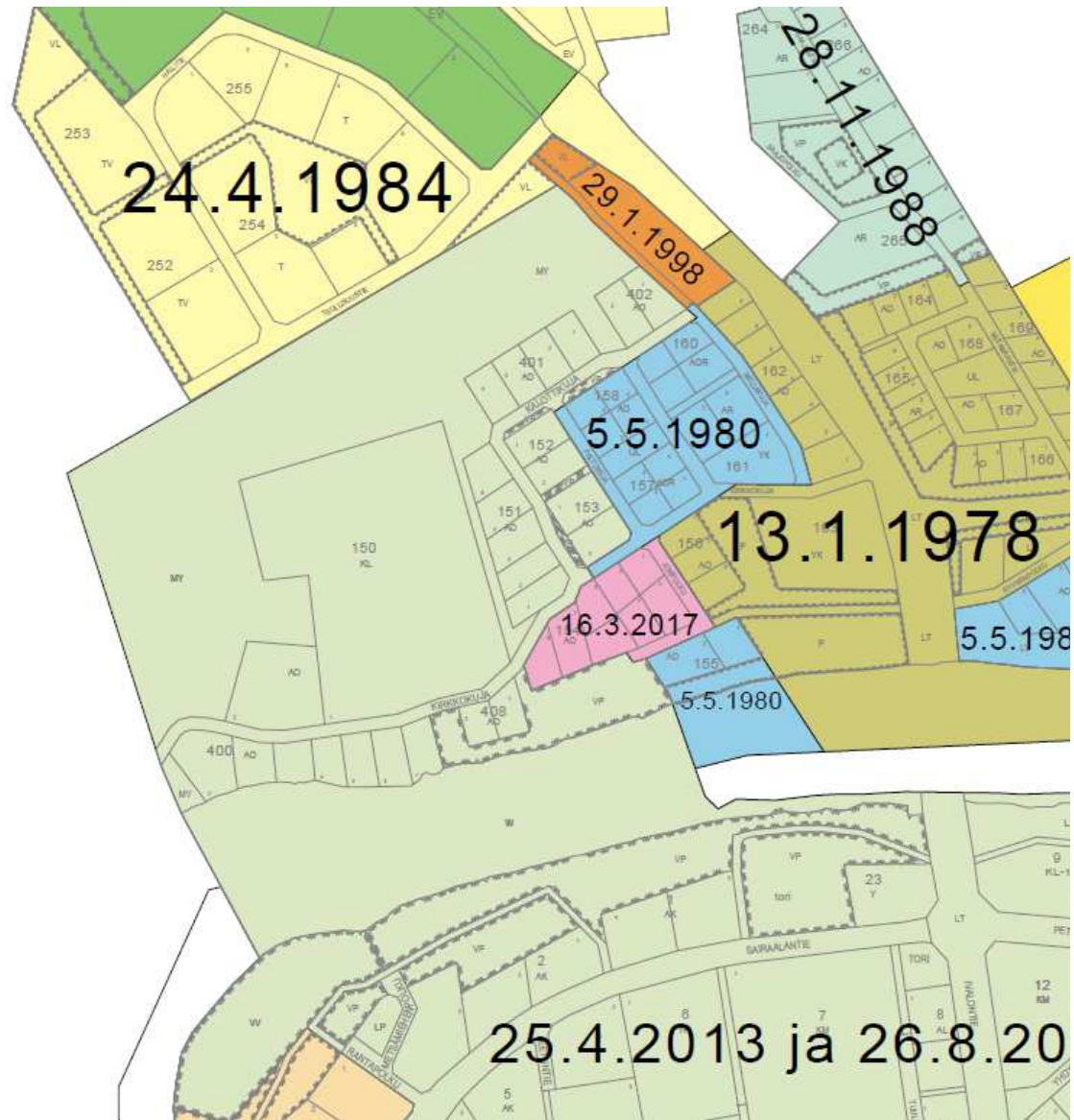
### **3.2.7 Pohjakartta**

Pohjakartta on tarkistettu Inarin kunnan teknisen osaston toimesta vuonna 2024.



### 3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne

Muutosalueen ympäristön asemakaavat on vahvistettu/hyväksytty 16.3.2017, 5.5.1980 ja 24.4.1984. Yleiskaavaa ei ole tältä alueelta.

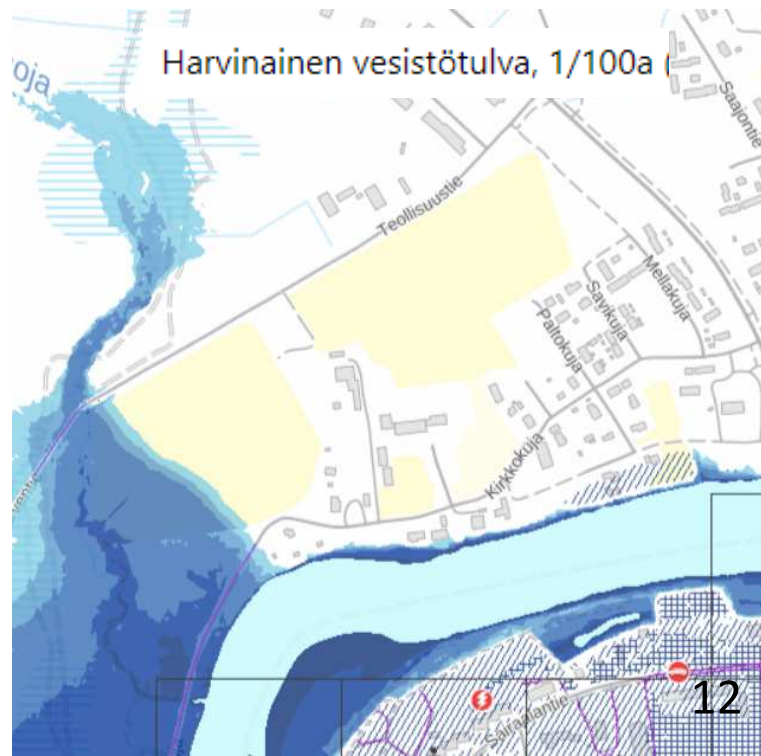


### 3.2.9 Tulva

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.**



## 4.1 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-m<sup>2</sup>.

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](http://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](http://www.inari.fi). Maanomistajille ja rajanaapureille asiasta tiedotettiin kirjeitse.

Valmisteluaineisto kuulutetaan yleisesti nähtäville. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä kirjeitse ja sähköisesti.

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

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluaineistosta pyydetään 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-m<sup>2</sup>. 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
- Kortteleiden 401 ja 402 tarpeellisuus
- Tontin 150/2 käyttötarkoitusmerkintä
- Tontilla 150/1 olevan rivitalon kohtalo



# 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:

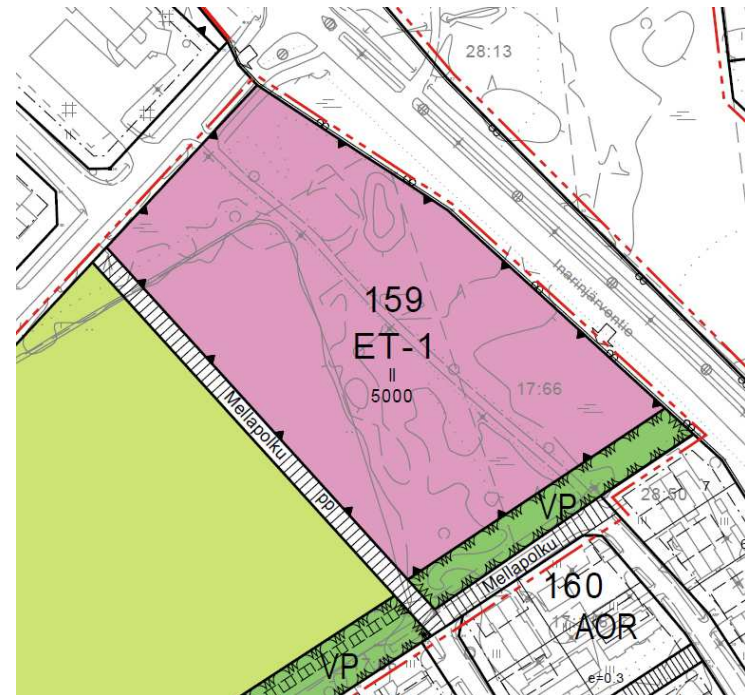
Pelastusasema tarvitsee tontin, jonka koko on n. 20000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden tarve on 5000 k-m<sup>2</sup>. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään II.

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



## 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.

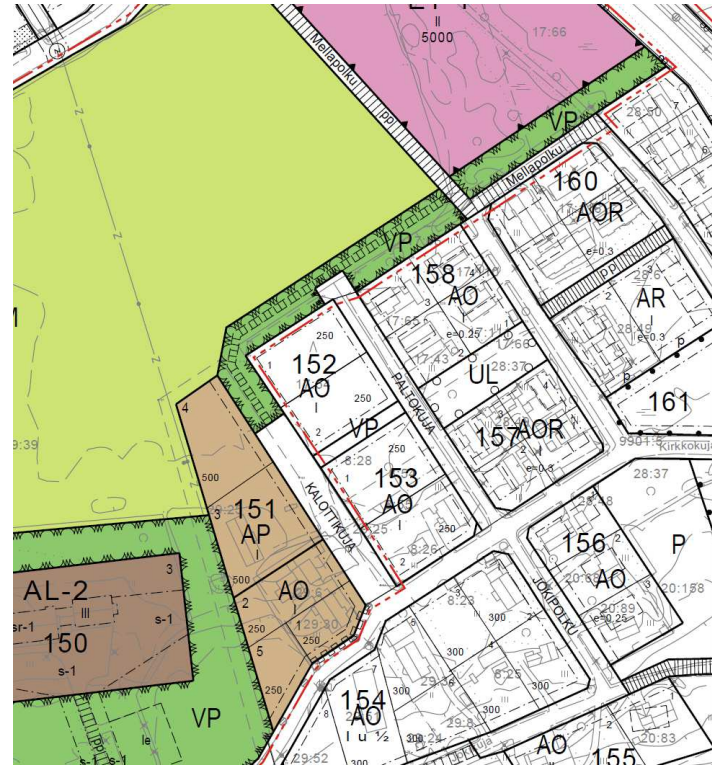
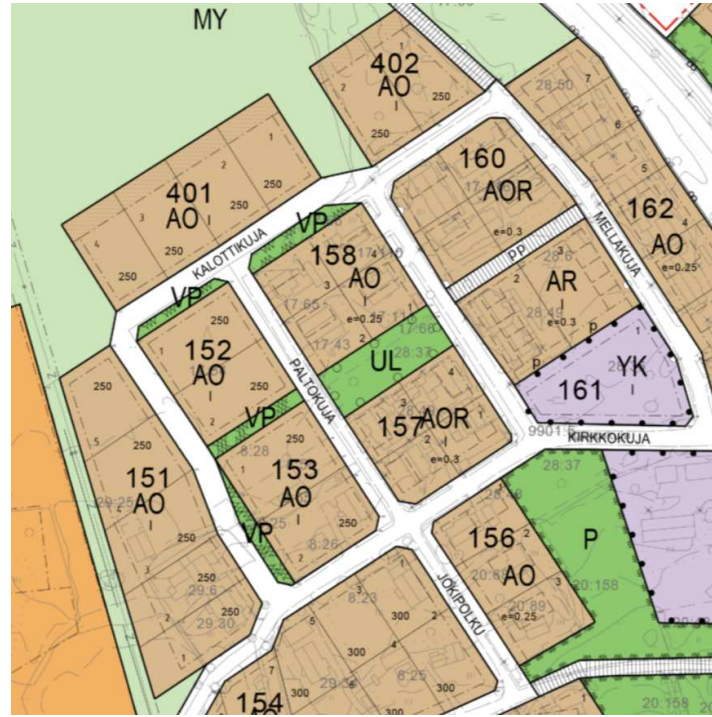
Kalottikuja sekä korttelit 401 ja 402 ja korttelin 151 kaksi viimeistä tonttia ovat edelleen rakentamatta.

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.



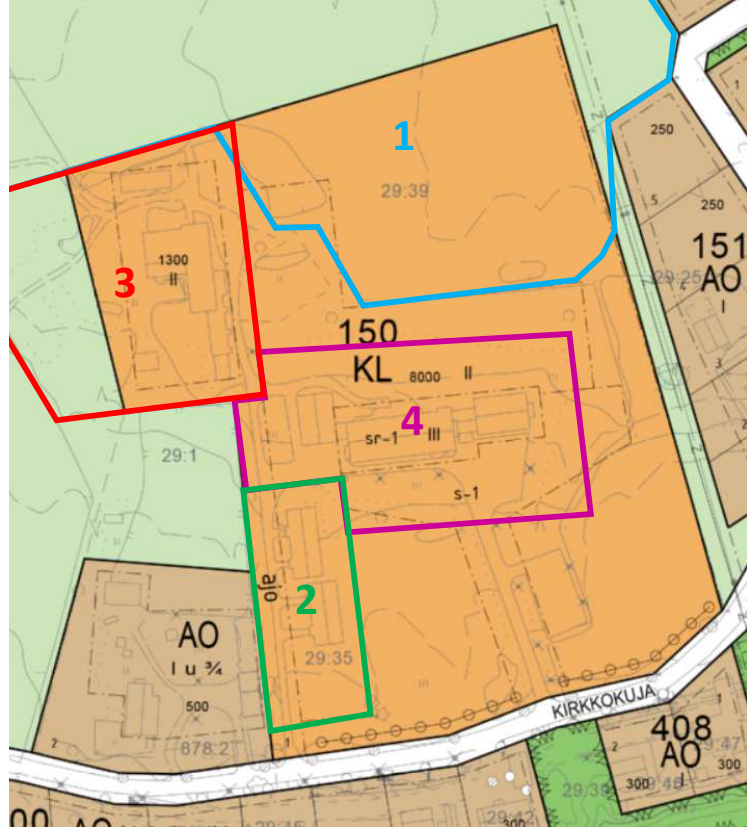
## 4.6.3 Tontti 150 / 1

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-m<sup>2</sup>.

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:

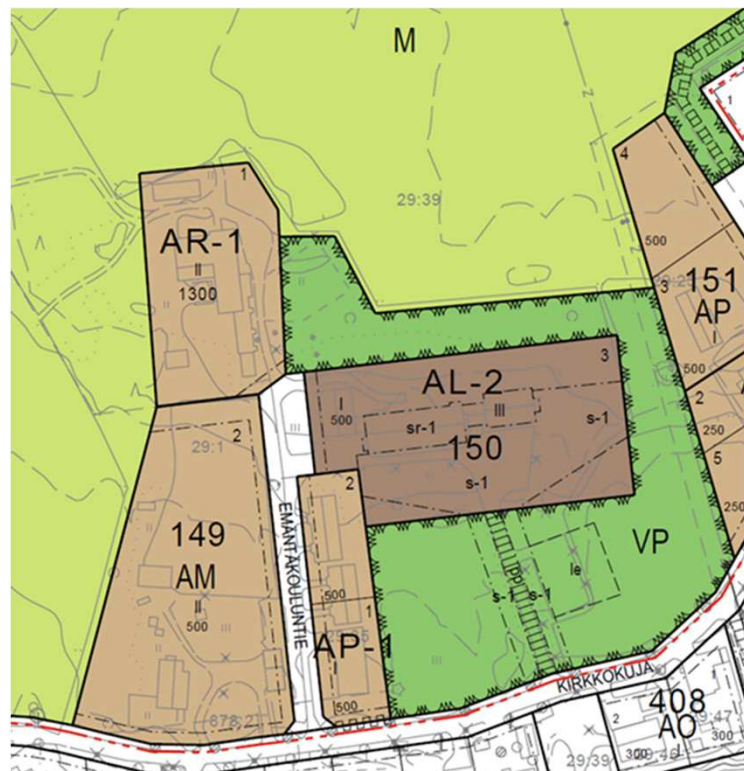
1. Muutetaan vuokralla olevan peltoalueen kohdalta tontti M-alueeksi.

*M-alue: Maa- ja metsätalousalue.*

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 kaavamuuoksessa määritellyjä tontinrajoja noudattaen.

Nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa tälle rakennuspaikalle on määritetty rakennusoikeudeksi 1300 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on II. Ne jätetään ennalleen.

### 4.

Jaetaan alue pienemmiksi osiksi. Entisen emäntäkoulun alueen tontin käyttötarkoitus on AL-2:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten 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.

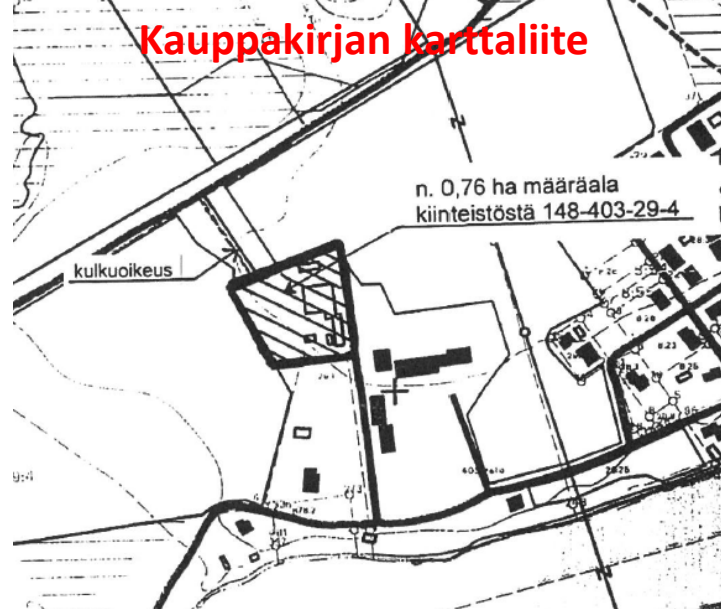
Päarakennuksella säilyy suojelumerkintä sr-1:

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

Piha-alueella säilyy suojelumerkintä s-1:

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

Rakennusoikeuden määrä on 500 k-m<sup>2</sup> tontin pohjoisosassa.



## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 17,5 ha.

#### Mitoitus tonteittain:

Kortteli/tontti	Nykyinen kaavan-mukainen pinta-ala m <sup>2</sup>	Kaavaluonnoksen mukainen pinta-ala m <sup>2</sup>	Pinta-alamuutos m <sup>2</sup>	Rakennusoikeusmuutos k-m <sup>2</sup>
AR-1: 149 / 1 (ent. 150 / 1)		5109	+5109	0
AM: 149 / 2 (ent. 150 / 2)	6208	9382	+3174	0
AP-1: 150 / 1	44888	8157	-36731	-6500 arvio
AP-1: 150 / 2 (ent. 150 / 1)		1374	+1374	0 arvio
AL-1: 150 / 3 (ent. 150 / 1)		1365	+1365	0 arvio
AO: 151 / 1	1578	909	-669	0
AO: 151 / 2	1495	1495	0	0
AP: 151 / 3	1746	2256	+510	+250
AP: 151 / 4	1567	1787	+220	+250
AO: 151 / 5	1468	948	-520	0
ET-1: 159 / 1		20000	+20000	+5000
Katualue	6326	6484	+158	0
VP-alue	1097	20673	+19576	0
M-alue (mukana ent. MY-alue)	96291	95499	-792	0
AO: Korttelit 401 ja 402	9386		-9386	-1500
VL-alue	3388		-3388	0
<b>YHTEENSÄ:</b>	<b>175438</b>	<b>175438</b>	<b>0</b>	<b>-2500</b>

Mitoitus tiloittain lisätään selostukseen kaavaehdotusvaiheessa.

## 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. **22**

## 5.3 Kaavamerkinnät- ja määräykset

AL-2

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten 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.

AR-1

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

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat ympäristöönsä.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

ET-1

Yhdyskuntateknistä huoltoa 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 lepäämisen tarkoitetut huonetilat on toteutettava niin, että valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista tulee täytetyksi.

Kortteli tulee varustaa kunnallistekniikaltaan riittävän suurella vedensyöttölinjalla, jotta sammutusvettä saadaan riittävästi.

VP

Puisto.

M

Maa- ja metsätalousalue.

---

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.

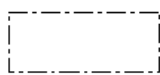
250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

||

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

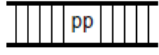




Rakennusala.



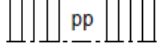
Katu.



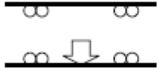
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



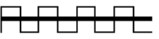
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



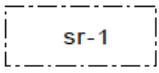
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



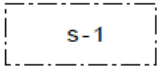
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



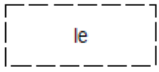
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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



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



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

## KAAVAMÄÄRÄYKSET

### RAKENNUKSEN PERUSTAMINEN:

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

Maaperän rakennettavuus on selvitetävä 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.

## 5.7 Nimistö

Uusi katu, Emäntäkouluntie ja Mellapoluksi nimetty kevyenliikenteenväylä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Muutosalueen tonteista tontti 81 / 1 on vuokrattu ja rakennettu. Tyhjiillään olevista korttelin 82 tonteista yksi on vuokrattu v. 2018, mutta rakennustöitä siellä ei ole tehty eikä rakennuslupia haettu.

Kaikki muutosalueen tontit ovat Inarin kunnan omistuksessa ja kaavamuutoksen saatua lainvoiman tonttien vuokrasopimukset tarkistetaan ja mahdollisesti korjataan.

Katualueelle ei ole tarpeen tehdä muutoksia, se on jo rakennettu.

## Ivalon asemakaavan muutos; kortteli 150 / kaavoituksen käynnistäminen

Tekninen lautakunta 21.02.2024 § 15  
53/10.02.03/2024

Liite 3

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri

Ivalon keskustan asemakaava on hyväksytty valtuustossa 25.4.2013, asemakaavalla vanhan emäntäkoulun alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja tontin kokonaisrakennusoikeus on 9300 k-m<sup>2</sup>.

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.

Ohessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt, kaavaprosessin eteneminen ja sen aikana tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.

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

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.

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.

