



KAUNISPÄÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS; TONTTI 9 / 1

Muutokset tontilla 9/1
Muodostuu uudet tontit 9/2 ja 9/3

LUONNOS

24.9.2024

Dnro 885/10.02.03/2023

Vireilletulo: 28.8.2024
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, 0400-738 995



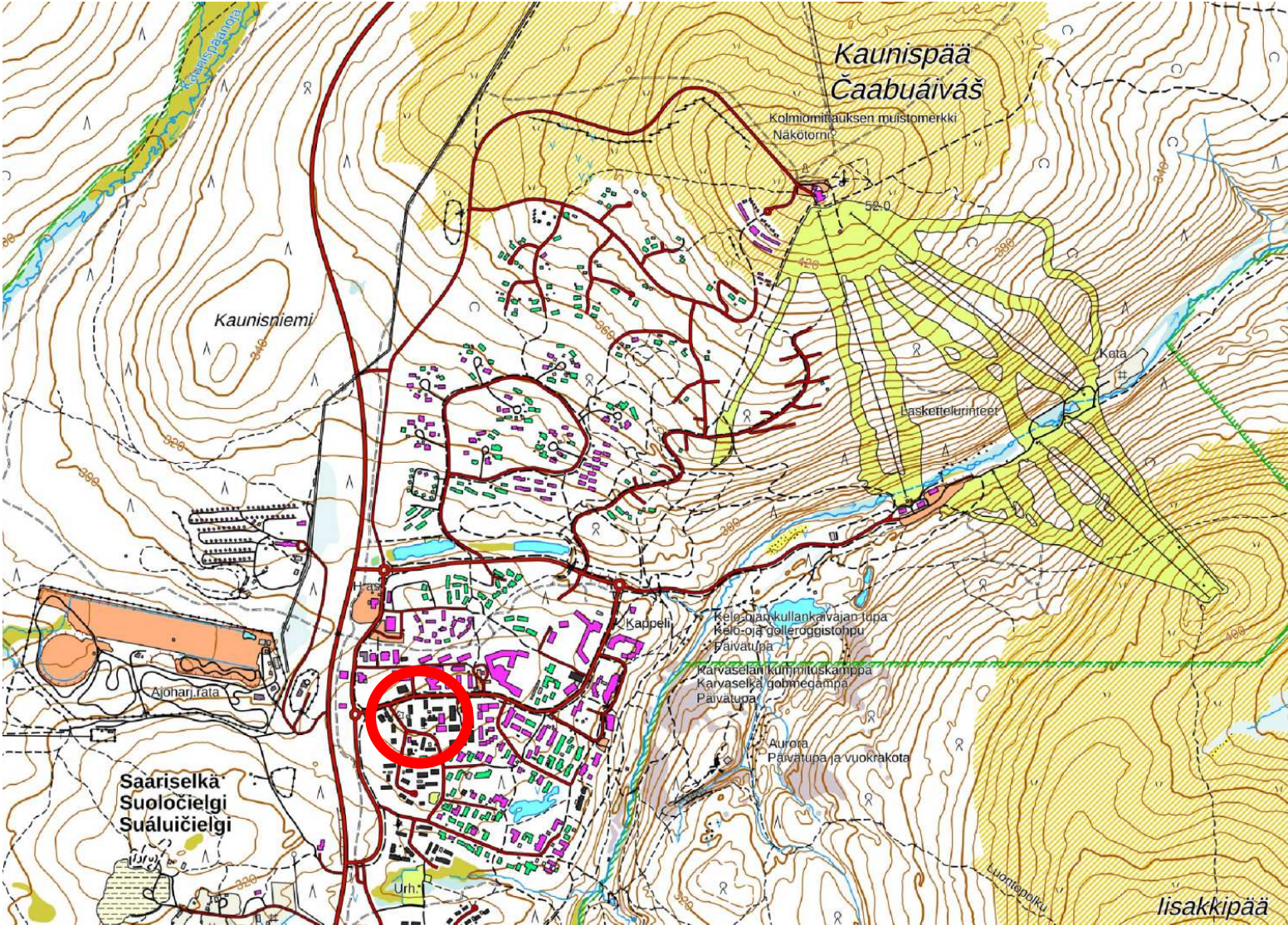
[www.inari.fi/palvelut/tekniset palvelut/kaavoitus](http://www.inari.fi/palvelut/tekniset_palvelut/kaavoitus)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustasta noin kaksi kilometriä etelään valtatie 4:n varrella.

Muutosalueen kiinteistöt:

148-893-102-1 / SAARISELKÄ



1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on jakaa tontti kolmeen osaan ja tarkastella käyttötarkoituserkintää.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
2. TIIVISTELMÄ.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT.....	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET...	10
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake LISÄTÄÄN MYÖH.

Liite 3. Kaavanlaatumispäätös

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjois-Lapin maakuntakaava, 2007

Saariselän yleiskaava, 2011

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

Luonnonmuistomerkit-opas, 2023, Metsähallitus



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

24.1.2024	Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan laajennuksen.
28.8.2024	Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

2.2 Asemakaavan sisältö lyhyesti

Asemakaavan muutoksella:

- Tontti 9 / 1 jaettiin kolmeksi tontiksi, 9/1, 9/2 ja 9/3.
- Käyttötarkoituksmerkinnäksi muutetaan KL-5.

Kokonaispinta-ala	1,1 ha
Muutosala	1,1 ha
Laajennusala	0 ha
Rakennusoikeuden määrä	10000 k-m ²
Asuintontit	1 kpl
Teollisuustontit	-
Liiketontit	2 kpl
Matkailutontit	-
Arkeologiset kohteet	Ei
Kulttuuriympäristökohteet	Ei
Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Ei
Rakennusperintökisterin mukaiset kohteet	Ei
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt	Ei
Pohjavesialueet	Ei
Tulvavaara-alueet	Ei
Pilaantuneet maa-alueet	Selvitetään
Meluselvitystarve	Ei
Moottorikelkkareitit	Ei
Hiihtoladut	Ei
Kävelyreitit	Ei
Veneväylät	Ei
Vesi- ja viemärihuoltoalueella	Kyllä
Kaukolämpöverkoston alueella	Kyllä
Voimajohdot	Ei
Poikkeamislupapäätökset alueelle	1 kpl
Luonnonsuojelulain mukaiset kohteet	1 kpl
Uhanalaiset lajit / Kansainväliset vastuulait	Ei
Vesilain mukaiset kohteet	Ei
Metsälain mukaiset kohteet	Ei
Uhanalaiset luontotyypit	Ei

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

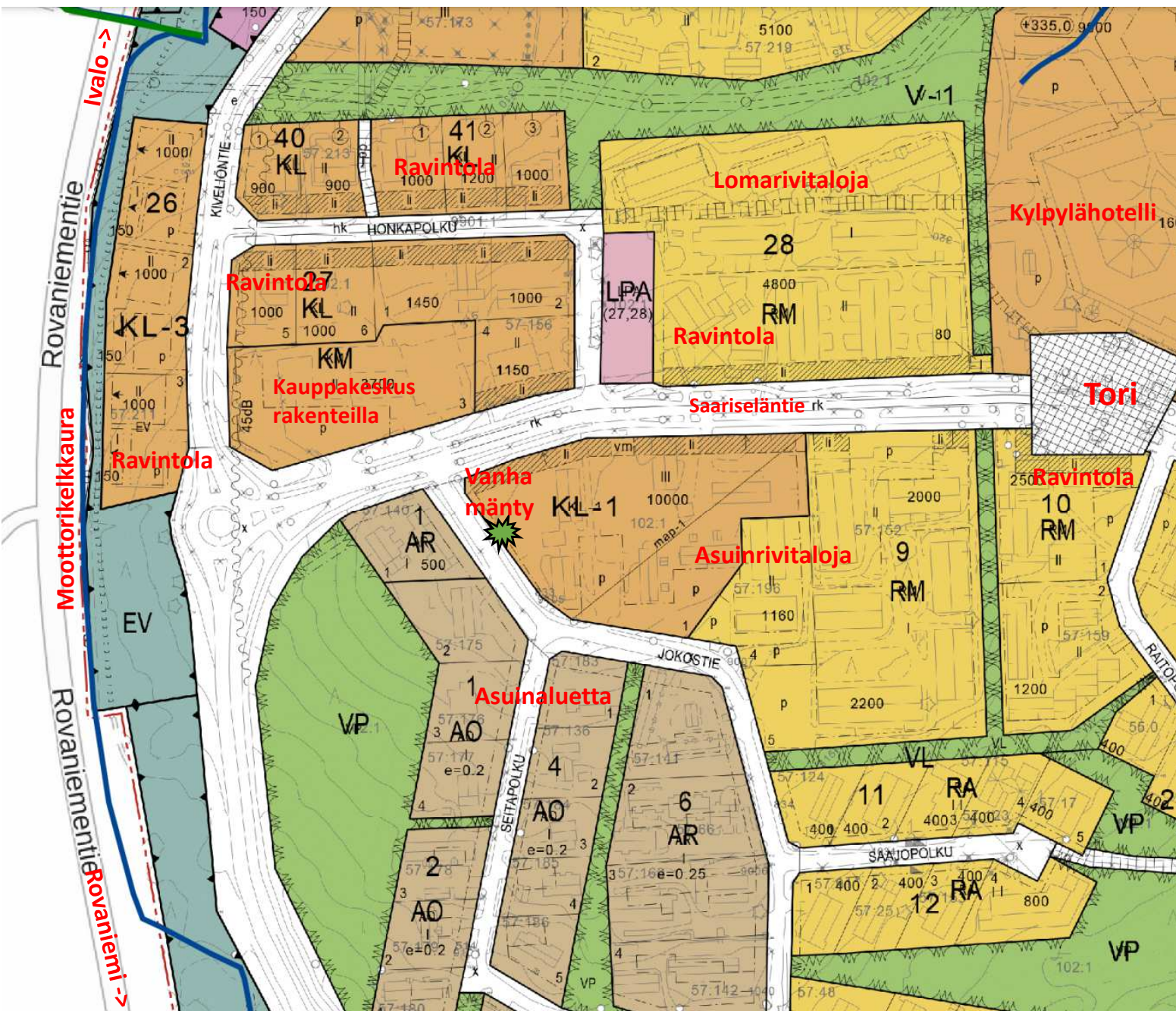
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee aivan Saariselän tunturikeskuksen keskustassa. Sitä ympäröi mm. useat ravintolat, lomarakennukset, tori ja asuinalue. Lähes vastapäätä tonttia on rakenteilla kauppakeskus. Tontin vieressä kulkee Saariseläntie, joka toimii keskusta-alueen kokoojatieenä.

Kaava-alueen läheisyydessä kulkee valtatie 4, joka johtaa pohjoisessa Ivalon suuntaan ja etelässä Rovaniemelle.

Tontti on ollut rakennettuna 80-luvulta lähtien. Alueelta ei ole tarpeen tehdä erillistä luontoselvitystä.

Kaava-alueella kasvaa iäkäs mänty, joka on luonnonsuojelulain mukainen luonnonmuistomerkki.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

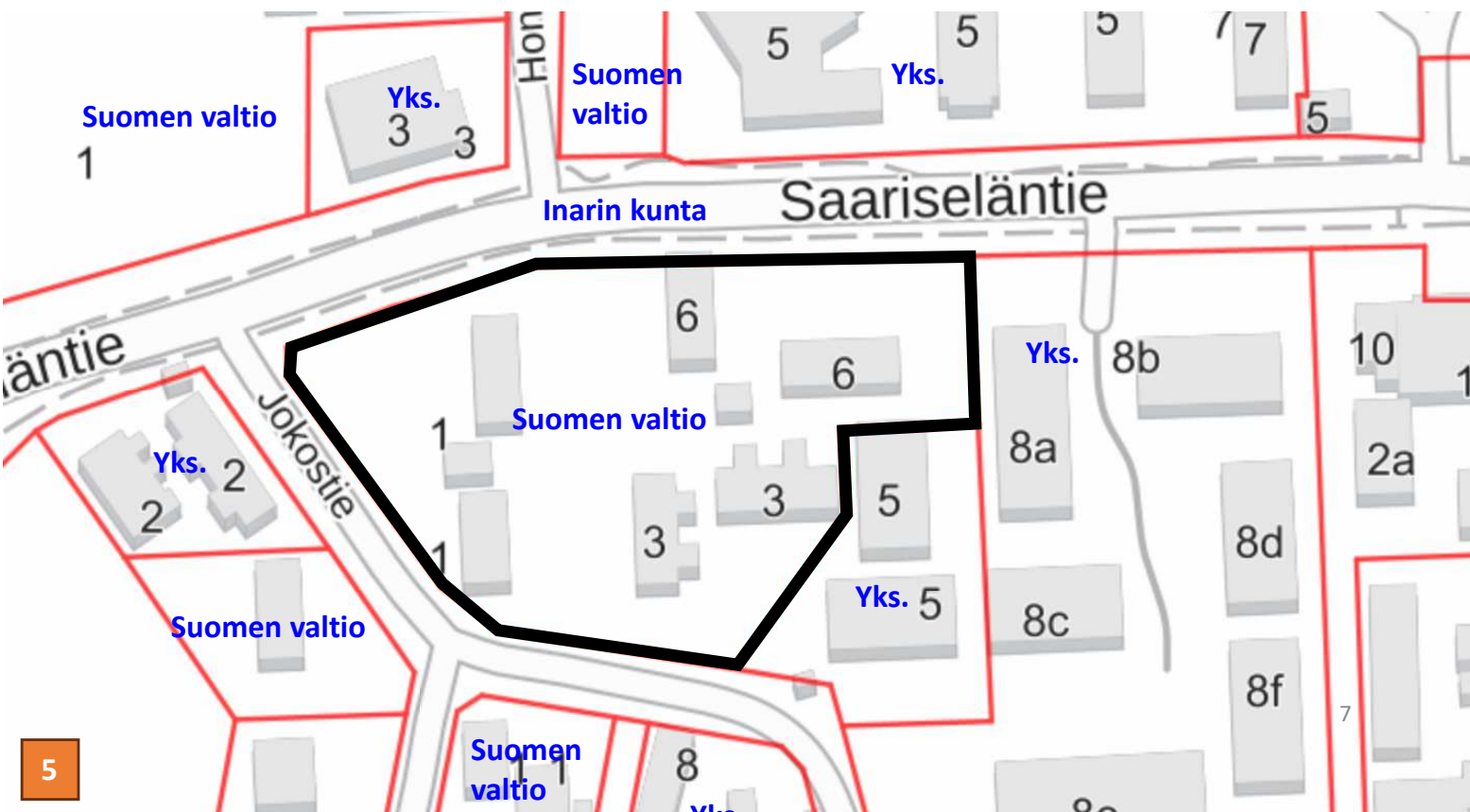
Asemakaavan muutosalue on rakennettua Saariselän keskusta-aluetta. Vakituksia asukkaita on 43 kpl.

Kaava-alueella ei ole rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, eikä myöskään muinaismuistoja tai muistomerkkejä.

Alue kuuluu vesi- ja viemärihuollon sekä kaukolämmön piiriin.



3.1.3 Maanomistus



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)


Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

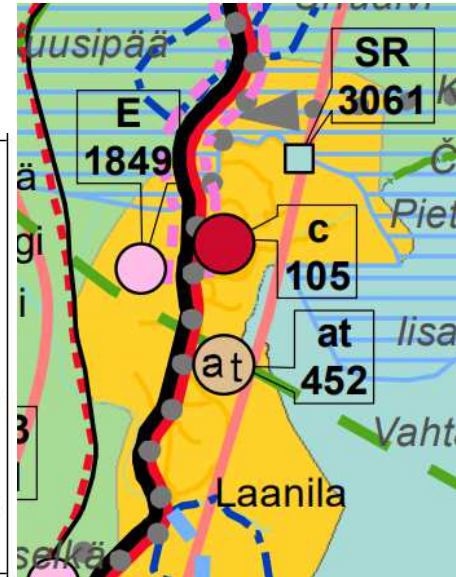
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- Luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 11.9.2024.

Maakuntakaavassa alue on merkinnällä:

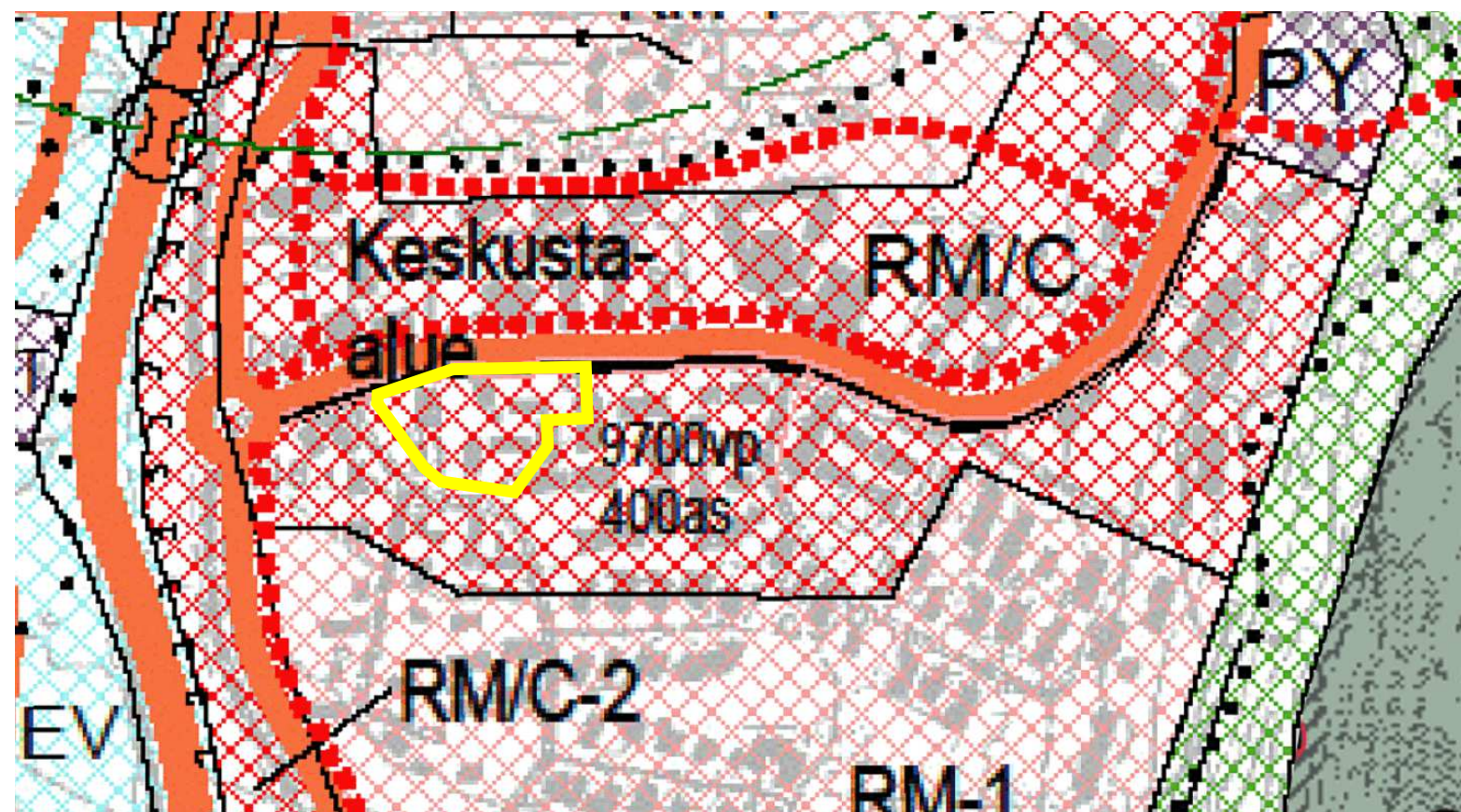
RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE/KOHDE
RM	Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.
	<i>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. Saamelaisien kotiseutualueella otetaan huomioon saamelaisten kulttuuriperintö- ja ympäristöarvojen erityispiirteet.</i>
	<i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i>
	<i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i>



3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Ote Saariselän yleiskaavasta, joka on hyväksytty valtuustossa 10.11.2011 § 57 ja tullut voimaan 11.6.2014.



Yleiskaavamääräykset, jotka koskevat kaavamuutosaluetta:



KESKUSTATOIMINTOJEN JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Asemakaavaa muutettaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen ympäristökuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen sekä liikennejärjestelyjen, huoltoliikenteen, paikoituksen ja jalankulkuympäristön toteutukseen.

00vp

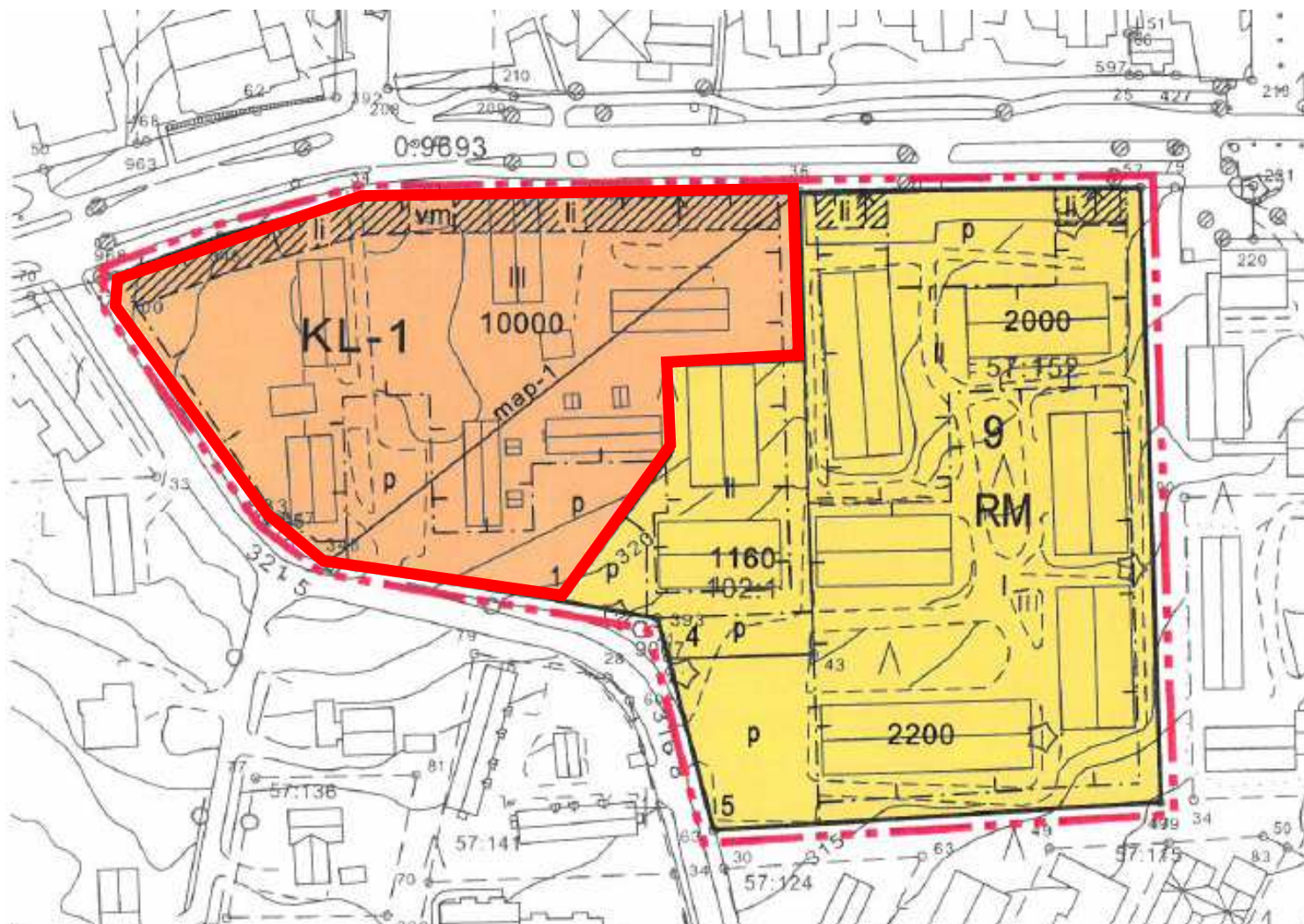
TAVOITTEELLINEN VUODEPAIKKAMÄÄRÄ

00as

TAVOITTEELLINEN ASUKASMÄÄRÄ

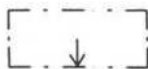
3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 1.6.2015 § 220 ja tullut voimaan 9.9.2015 :



KL-1

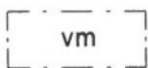
Hotellirakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös lomahuoneistoja sekä pääkäyttötarkoitusta palvelevia asuin- ja toimistotiloja. Alueen kerroalasta saa käyttää enintään 10% pääkäyttötarkoitusta palvelevia asuin- ja toimistotiloja varten.



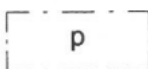
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



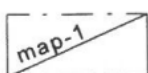
Merkintä osoittaa rakennuksen alan osan, jossa rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee rakentaa liiketilaa tai alimman kerroksen huoneistot on toteutettava niin, että ne voidaan myöhemmin muuttaa liiketiloiksi. Lisäksi KL-1 korttelialueilla merkinnän osoittaman rakennuksen kellarikerrokseen saa rakentaa liiketiloja, kuitenkin enintään alemman kerroksen liiketiloja vastaavan määrän.



Alueen osa, jolle tulee voida sijoittaa muuntamo kiinteistön sisälle.



Pysäköimispaikka.



Alue tai alueen osa, joka on varattu maanalaista pysäköintiä varten.

3.2.4.1 Asemakaavan toteutuminen

Muutosalue ei ole toteutunut kaavanmukaisesti.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014. Inarin kunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu virallisesti nähtäville 1.5.2024. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan vuoden 2025 alussa.

3.2.6 Ympäristönsuojelumääräykset

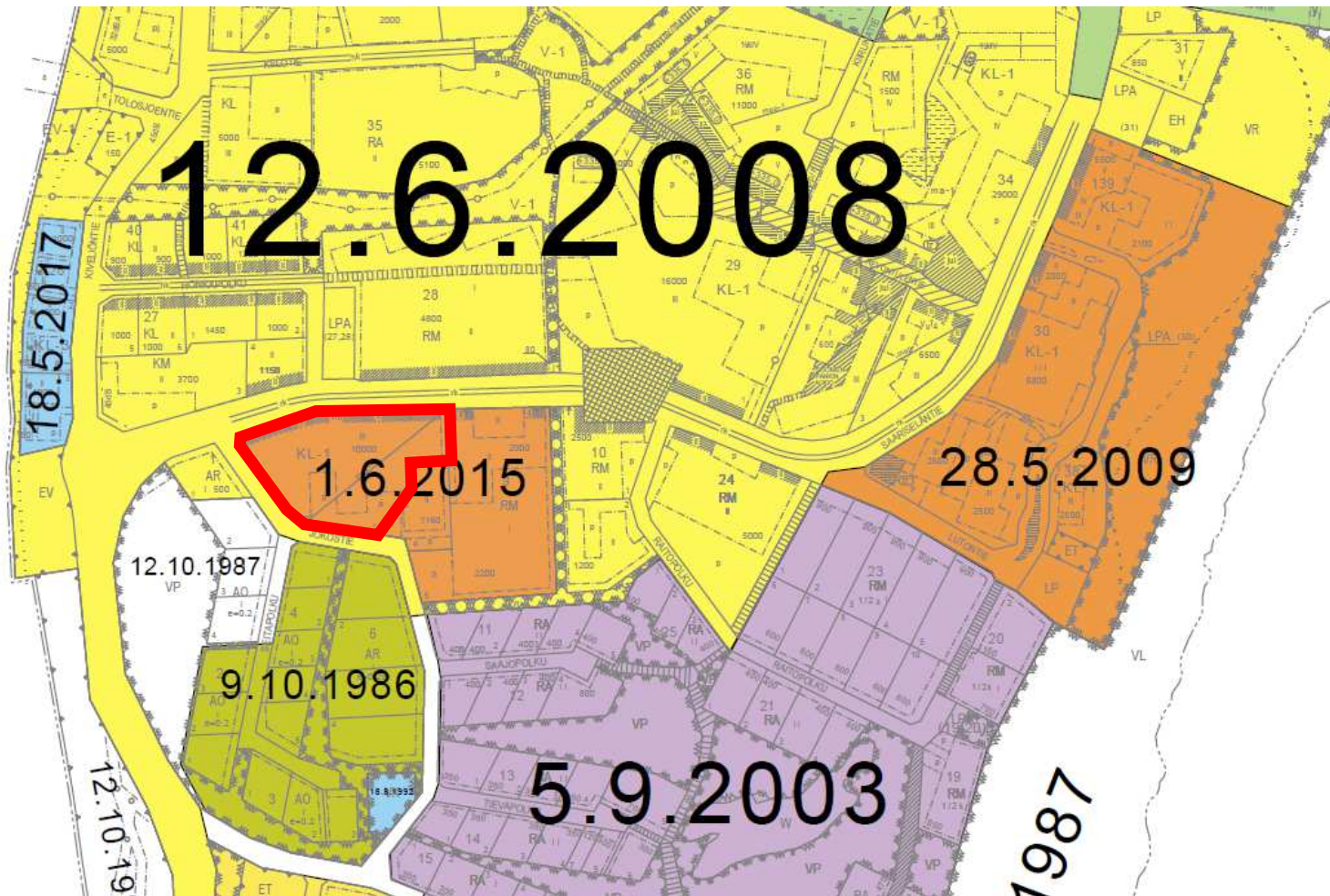
Ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.10.2009. Määräyksiä on päivitetty vuonna 2014. Päivitetyt määräykset ovat tulleet voimaan 1.7.2014.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu teknisen osaston toimesta 8/2024.

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne

Muutosalueen ympäristön asemakaavat on hyväksytty/vahvistettu oheisen kartan päivämäärien mukaisesti:



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan (Metsähallitus) esityksestä.

Kaavatontti 9/1 on vuokrattu osissa kolmelle eri vuokralaiselle. Esityksessä toivottiin, että tontista muodostettaisiin vuokra-alueiden mukaiset kolme tonttia. Käyttötarkoituksmerkinnäksi hakija esitti merkintää RM; *Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue* sekä määräystä siitä, että ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa liiketiloja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

24.1.2024: Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat, maanvuokralaiset

Keskeiset viranomaistahot: Lapin ELY-keskus, Saamelaismuseum Siida, Ympäristönsuojeluviranomainen, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Rakennusvalvontaviranomainen, Lapin liitto ja saamelaiskäräjät.

Muut tahot: Tunturiverkko Oy, Inarin Lapin Vesi Oy, Metsähallitus, Paliskuntain yhdistys ja Ivalon paliskunta.

4.3.2 Vireilletulo

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

Kaava tuli vireille 28.8.2024 ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuli 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 kuulutetaan yleisesti nähtäville. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä kirjeitse ja sähköisesti.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaistahoilta ja yhteisöiltä.

Viranomaisneuvotteluille ei ole ollut tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

- Tontin 9/1 jakaminen kolmeksi tontiksi. -> 4.5.1
- Tonttien rakennusoikeudet 1000 k-m², 4500 k-m² ja 4500 k-m². -> 4.5.1
- Käyttötarkoitusmerkinnäksi RM. -> 4.5.2
- Saariseläntien varteen tulevien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen liiketiloja. -> 4.5.2
- Rakennusten minimikoot -> 4.5.3

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnosta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Tontilla kasvava vanha mänty. -> 4.5.5
- RM-merkinnän soveltuvuus alueelle. -> 4.5.2
- Pääkadun varrella oleva muuntamo -> 4.5.4



4.5 Asemakaavatavoitteiden ratkaisut

4.5.1 Tontin jakaminen

Tontti 9/1 on vuokrattu kolmelle eri taholle. Maanomistaja on esittänyt, että alue jaettaisiin kolmeksi eri tontiksi, joiden rakennusoikeudet ovat:

Tontti 9 / 1: 4500 k-m²

Tontti 9 / 2: 4500 k-m²

Tontti 9 / 3: 1000 k-m²

RATKAISU:

Tontti jaetaan kolmeen osaan vuokra-alueiden mukaisesti esitetyillä rakennusoikeuksilla.

4.5.2 Tonttien käyttötarkoituserkinnät

Maanomistaja on esittänyt tonttien käyttötarkoituserkinnäksi RM: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Yleiskaavassa alue on merkitty asumistarkoitukseen. Tällä hetkellä tonteilla olevat rivitalot ovat kaikki asumiskäytössä, lisäksi Saariselän alueella on asuntopula. On järkevintä noudattaa yleiskaavaa ja merkitä tontit lähinnä asumiskäyttöön.

RATKAISU:

Tontit 9/1 ja 9/2 saavat käyttötarkoituserkinnän KL-5:

KL-5

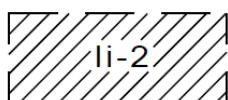
Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa myös asuin- ja majoitustiloja.

Merkitään tontin 9/3 käyttötarkoituserkinnäksi AK:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Koska tontit 9/1 ja 9/2 ovat pääkadun varrella, lisätään näille tonteille alimpaan kerrokseen liikehuoneistomääräys sekä määräys rakentaa kiinni tontin pääkadunpuoleiseen rajaan:



Merkintä osoittaa rakennuksen alan osan, jossa rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee rakentaa liiketilaa. Lisäksi rakennuksen kellarikerrokseen saa rakentaa liiketiloja, kuitenkin enintään alemman kerroksen liiketiloja vastaavan määrän.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

4.5.3 Rakennusten koot

Teknisen lautakunnan päätöksessä esitettiin, että rakennuspaikkojen rakennusten minimikoot tulee rajata kaavassa.

RATKAISU:

Merkitään pääkadun varren puoleisille rakennuspaikoille vähimmäisrakennuskoot:

4000/4500 Rakennusoikeus, jonka ensimmäinen numero osoittaa vähintään käytettävän kerrosalan ja toinen numero suurimman sallitun kerrosalan.

Tämän lisäksi kaavaan merkitään kerrosmäärää koskevia määräyksiä:

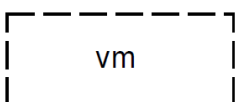
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
III	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
II u ³ / ₄	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

4.5.4 Muuntamo

Saariseläntien katualueella on puistomuuntamo, joka ei välttämättä sovi katukuvaan sen jälkeen kun tonteille 9/1 ja 9/2 on rakennettu. Muuntamolla on käyttöikä vielä yli kymmenen vuotta.

RATKAISU:

Merkintä *vm* antaa mahdollisuuden siirtää muuntamo kiinteistön sisään tarvittaessa, ellei sen siirto kauemmaksi tule kysymykseen.



Alueen osa, jolle tulee voida sijoittaa muuntamo kiinteistön sisälle.

4.5.5 Vanha mänty

Tontin länsilaidalla kasvaa 540-vuotias mänty, joka on rauhoitettu luonnonmuistomeriksi luonnonsuojelulain 95 §:n perusteella.

Metsähallituksen v. 2023 laatima opas luonnonmuistomerkeistä kertoo seuraavasti:

Mikä luonnonmuistomerkki on?

Luonnonmuistomerkki on luonteeltaan yksittäinen tai pieni-alainen luonnonsuojelulain 95 §:ssä tarkoitettu suojelukohde; tyypillisesti maisemaa kaunistava tai siitä selkeästi erottuva puu tai puuryhmä, erikoisesti kasvava, poikkeuksellisen kookas tai ikääntynyt puuyksilö tai geologinen kohde, esim. siirtolohkare, luola tai hiidenkirnu. Luonnonmuistomerkeiksi on rauhoitettu myös mm. lähteitä ja harvinaisten kasvilajien esiintymiä.

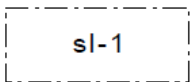
Luonnonmuistomerkin rauhoittaminen sisältyi jo Suomen ensimmäiseen vuonna 1923 voimaan tulleeseen luonnonsuojelulakiin ja on siten yksi vanhimmista luonnonsuojelulainsäädännön mukaisista toimista.

Tällä hetkellä (v. 2023) voimassa olevia luonnonmuistomerkkejä on Suomessa n. 2 500.



RATKAISU:

Merkitään puu sl-1 merkinnällä. Alueen koko on halkaisijaltaan kymmenen metriä.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.
Luonnonmuistomerkki.

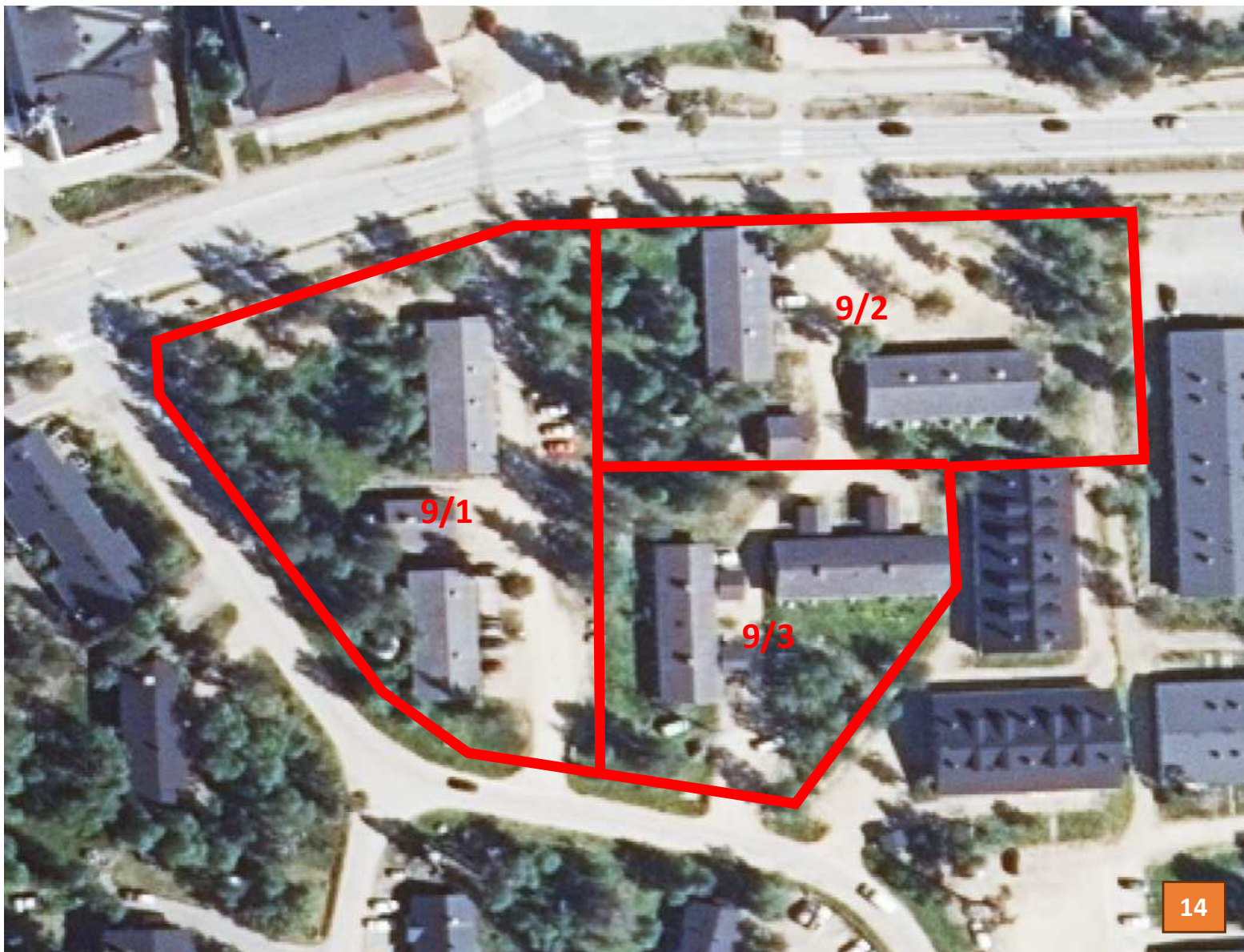
5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,1 ha. Koko ala on tilan 148-893-102-1/SAARISELKÄ alueella.

Mitoitus tonteittain:

Kortteli/tontti	Nykyinen kaavan- mukainen pinta-ala m ²	Kaavaluonnoksen mukainen pinta-ala m ²	Pinta-alamuutos m ²	Rakennusoikeus- muutos k-m ²
9 / 1	11392	4707	-6685	-5500
9 / 2	0	3784	+3784	+4500
9 / 3	0	2901	+2901	+1000
YHTEENSÄ:	11392	11392	0	0



5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennusoikeuksissa:

Rakennusoikeuksien määrä pysyy samana.

Vaikutukset luontoon ja ympäristöön:

Positiivinen vaikutus -> **Rakennetulla alueella kasvavan vanhan männyn suojelumerkintä.**

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Positiivinen vaikutus -> **Saariselän ydinkeskustan ilmeen kohentuminen uudisrakentamisella.**

Vaikutukset kulttuuriympäristöön:

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

Vaikutukset ihmisiin ja elinoloihin:

Positiivinen vaikutus -> **Mahdollinen työpaikkojen lisääntyminen ja kyläkuvan paraneminen.**

Vaikutukset liikenteeseen:

Ei suurta vaikutusta.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan:

Positiivinen vaikutus kyläkuvan kannalta, negatiivinen vaikutus kustannuksien lisääntymisenä -> **Mahdollinen puistomuuntamon siirtäminen.**

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 elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväille ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle tukeutuen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

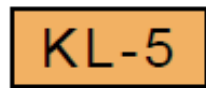
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden aluekokonaisuuksien säilymistä.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan:

Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa.

5.3 Kaavamerkinnyt- ja määräykset



Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa myös asuin- ja majoitustiloja.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

1

Ohjeellisen tontin numero.

1150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

4000/4500

Rakennusoikeus, jonka ensimmäinen numero osoittaa vähintään käytettävän kerrosalan ja toinen numero suurimman sallitun kerrosalan.

I

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

III

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

II u $\frac{3}{4}$

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



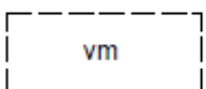
Rakennusala.



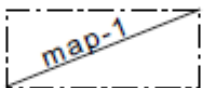
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



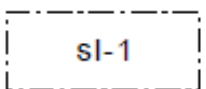
Merkintä osoittaa rakennuksen alan osan, jossa rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee rakentaa liiketilaa. Lisäksi rakennuksen kellarikerrokseen saa rakentaa liiketiloja, kuitenkin enintään alemman kerroksen liiketiloja vastaavan määrän.



Alueen osa, jolle tulee voida sijoittaa muuntamo kiinteistön sisälle.



Alue tai alueen osa, joka on varattu maanalaista pysäköintiä varten.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.
Luonnonmuistomerkki.

RAKENNUKSEN PERUSTAMINEN:

Maaperän rakennettavuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

RAKENNUKSEN KOKO:

Saariseläntien puoleisten rakennusten alimman kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 metriä.

Tonteille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Porrashuone- ja sisääntuloaulojen 15 - 60 m² ylittävän osan sekä hissikuilut saa rakentaa kussakin kerroksessa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, mikäli tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä. Alle 3 metrin levyisiä käytävätiloja ei lasketa porrashuonetiloiksi tässä yhteydessä.

RAKENNUKSEN ULKONÄKÖ:

Julkisivut:

Rakennusten tulee muodostaa värien ja julkisivumateriaalien suhteen kaavatiesivuittain tai rakennusryhmittäin yhtenäisiä kokonaisuuksia. Rakennusten väreissä tulee käyttää maanläheisiä harmaan tai ruskean sävyjä.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla puuta ja kiveä. Parvekkeissa tulee käyttää puuta palomääräysten sallimissa rajoissa.

Saariseläntien puoleisten rakennusten maatasokerrosten julkisivumateriaalina tulee olla muurattu luonnonkivi ja ne tulee varustaa ikkunoilla. Maatasokerroksissa ei sallita umpinaisia parvekkeiden tukiseiniä.

Saariseläntien puoleisten rakennusten maatasokerroksen yläpuolisten kerrosten julkisivujen pituudesta on vähintään 50% oltava parvekettä.

Ullakkokerroksen asunnoissa tulee olla harjakattoiset kattoikkunat.

Katot:

Rakennusten tulee muodostaa kattomuodon ja -kaltevuuden suhteen kaavatiesivuittain tai rakennusryhmittäin yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokaltevuuden on oltava 1:2.

Kattomateriaalin sävyn tulee olla tumma ja kiiltoasteeltaan himmeä. Koteloituja räystäitä ei saa rakentaa. Kattojen näkyvien tukirakenteiden tulee olla puuta.

RAKENNUKSEN YMPÄRISTÖ:

Tonteilla leikkaukset ja pengerrykset on toteutettava tukimuureilla.

Tonttien rakennusten ulkopuolisesta alueesta vähintään 35% tulee olla viheraluetta.

Tonttien vanhoja havupuita tulee säästää mahdollisimman paljon.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen pihasuunnitelma.

LÄMMITYSMUODOT:

Rakennusten pääasiallisena lämmitysmuotona ei saa käyttää sellaisia energiatuotannon muotoja, jotka aiheuttavat savu-, noki-, haju- tai muita ympäristöhaittoja tai rumentavat taajamakuva.

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.

PYSÄKÖINTIALUEET:

Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:

- 1 ap / 100 liike- ja asuntokerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asuinhuoneisto
- 0,5 ap / lomahuoneisto

Pysäköintipaikat voidaan sijoittaa maanpäällisille pysäköintialueille sekä lisäksi kellarikerrokseen ja maanalaista pysäköintiä varten varatuille alueille. Vaadittavan pysäköintipaikkamäärän ylittävä osa on sijoitettava kellarikerrokseen ja/tai maanalaista pysäköintiä varten osoitetulle alueelle.

Suuria avoimia maanpäällisiä pysäköintialueita ei sallita. Autopaikat tulee sijoittaa useampiin pienempiin, korkeintaan 12 auton alueisiin jaettuna. Autopaikat tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan korttelialueen sisäosiin eikä katualueeseen kiinni.

Pysäköintipaikat ja niihin johtavat ajoreitit on kivettävä tai päällystettävä sekä rajattava reunakivillä.

Katuun rajautuvat pysäköintipaikat tulee rajata jäsentävillä rakenteilla kuten esim. kiviaineisilla istutuslaatikkomuureilla. Lisäksi pysäköintialueiden korkeuserojen pengerrykset on tehtävä muureilla.

Pysäköintialueen valaistuksen tulee korostaa pihan puistomaista luonnetta. Pysäköintialueen valaisinpylväs saa olla enintään 4 metriä korkea.

PELASTUSREITIT:

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

MAINOSLAITTEET:

Rakennuksien mainoslaitteet tulee sijoittaa harjalinjan alapuolelle. Mainoslaitteen ja tekstin korkeus saa olla enintään 65 cm. Saariseläntien puolella saa käyttää ainoastaan irtokirjainmainoksia, jotka eivät peitä seinää tarpeettomasti.

Ikkunoihin asetetut pysyvät mainokset saavat peittää enintään puolet liikehuoneiston ikkunasta.

Irralliset mainoslaitteet, myyntitelineet ja kesäkalusteet on asetettava katualueelle tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne aiheuta häiriötä tai vaaraa. Katu- ja yleisille alueille asetettaviin mainoslaitteisiin tulee pyytää kunnalta lupa.

VALUMAVEDET:

Rakennusten sadevedet tulee ohjata vesikourujen ja syöksytörmien kautta sadevesiviemäriin. Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.4 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Tontilla olevien rivitalojen tilalle tullaan rakentamaan aikanaan kaavan mukaisesti.

Kaunispään asemakaavan muutosesitys, KL-1 tontti korttelissa 9

Tekninen lautakunta 24.01.2024 § 5
885/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri

Metsähallitus on tehnyt esityksen Kaunispään asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi KL-1 tontilla korttelissa 9 Saariseläntien ja Jokostien risteyksessä. Esitys ohessa.

Kyseessä on Metsähallituksen hallinnassa oleva rakennettu vuokratontti. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on esityksen mukaan muodostaa vuokra-alueiden mukaiset asemakaavatontit ja muuttaa käyttötarkoitusta hotellirakennusten korttelialueesta (KL-1) matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrään ei esitetä muutosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Käsittely

Lautakunta keskusteli hakemuksessa esitetystä RM-kaavamerkinnästä. Kaavamerkinnöissä olisi huomioitava, että liiketoimintaa pääkadun varrella ei rajoiteta ainoastaan matkailua palvelemaan rakentamiseen. Pääkadun varrelle tuleviin rakennuksiin ensimmäisiin kerroksiin tulisi sijoittaa ensisijaisesti liikehuoneistoja. Myös asuinhuoneistoista on alueella pula. Rakennuspaikkojen rakennusten minimi koko tulee rajata kaavamääräyksissä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää käynnistää esitetyn asemakaavan muutoksen.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Toimeksi: kaavoitus

Tiedoksi: hakija

Lisätietoja: tekninen johtaja vt. Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611