



KAAVASELOSTUS

IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS; LINTUMAA

Törmänen, Lintumaan teollisuusalue

Muutokset kortteleissa: 313, 317 ja 318

Muutokset tonteilla: 317/1-7 ja 318/1

Uudet korttelit: 319 ja 320

Uudet tontit: 313/4-5, 317/8-11, 318/2-3, 319/1-3, 320/1

EHDOTUS

6.2.2025, päivitetty 25.3.2025

Dnro: 54/10.02.03/2024

Vireilletulo: 28.5.2014
Kaavaluonnos nähtävillä: 3.4 – 3.5.2024
Kaavaehdotus nähtävillä: 19.2 – 21.3.2025
Tekninen lautakunta:
Kunnanhallitus:
Valtuusto:
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)

**INARI**
Aanaar Aanar Anár

1.2 Kaava-alueen sijainti

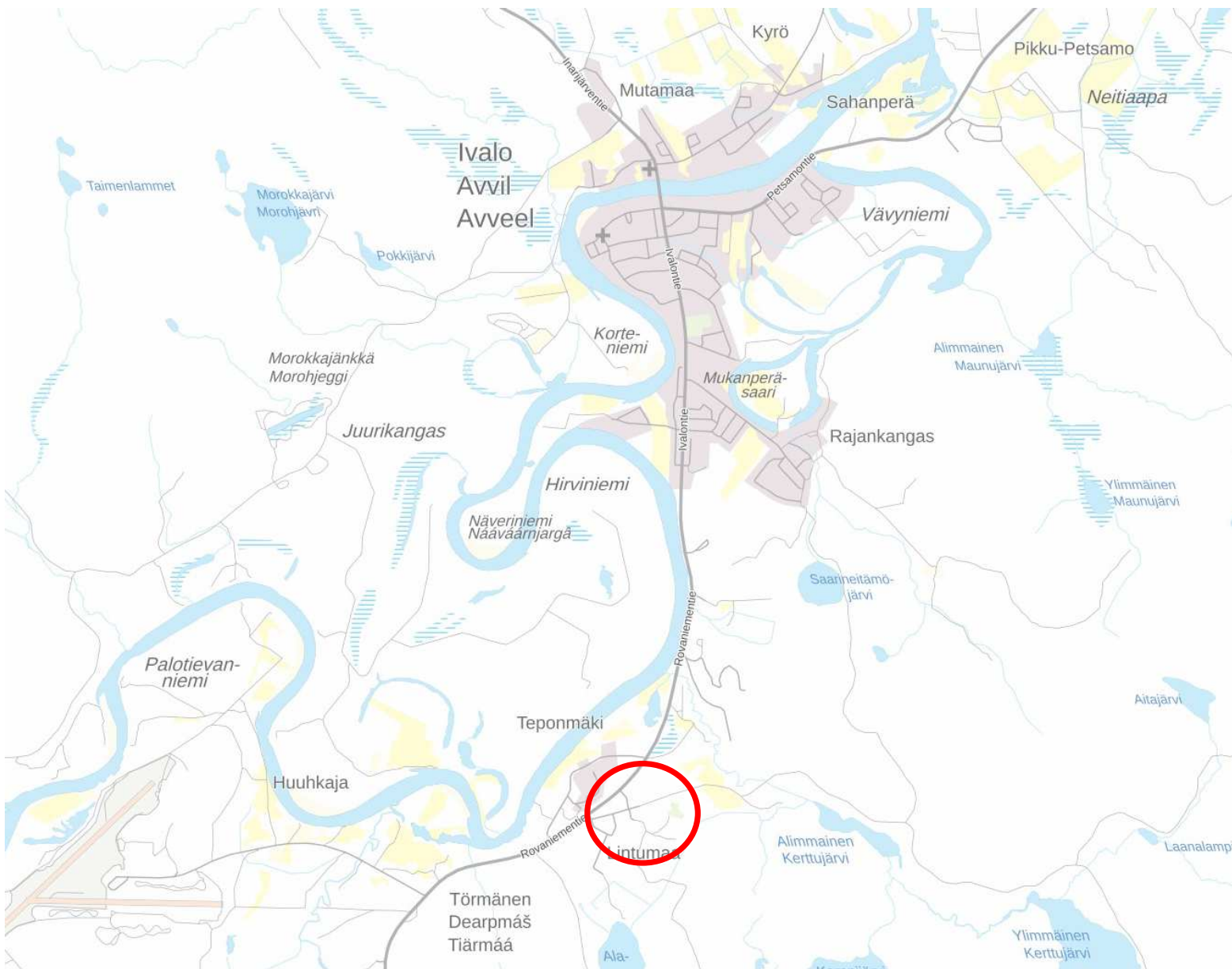
Suunnittelualue sijaitsee Ivalon keskustasta noin viisi kilometriä etelään valtatie 4:n varrella.

Muutosalueen kiinteistöt:

148-409-24-93 / LINTUMAA
 148-409-24-94 / PUHAKKA
 148-409-24-177 / Tontti 1/318
 148-403-104-2 / Ivalo-Avvil
 148-403-104-28 / Luonnontuote
 148-409-104-29 / Linnunpesä
 148-409-104-30 / Linnunpesä II
 148-409-24-33 / RATA

Laajennusalueen kiinteistöt:

148-409-24-45 / TYÖMAA
 148-409-24-48 / KUMMINKULMA
 148-409-24-117 / KUNTA-MOIKKA
 148-409-24-169 / Kunta-Puhakka
 148-895-2-2 / Yleinen tie
 148-409-24-172 / Lintumaan laita
 148-409-11-22 / Tonni



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle lisää teollisuus- ja varastotontteja.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
2. TIIVISTELMÄ.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT.....	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET...	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Vastineet, kaavaluonnos

Liite 3. Vastineet, kaavaehdotus

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

Liite 5. Luontoselvitys

Liite 6. Kaavaan liittyvät päätökset 3 kpl

Liite 7. Pinta-alamuutokset tiloittain

Liite 8. Kuvien kohteet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjois-Lapin maakuntakaava

Ivalon alueen yleiskaava, Pöyry Finland Oy, 2010

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

Tulvakarttapalvelu

Karttapalvelu Karpalo

Meluselvityskartat, Sitowise, 2024

Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa-opas, ELY-keskus, 2013

Maantiet kaavoituksessa, Tiehallinto 2006



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

5.11.2013	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen.
28.5.2014	Kaava vireille.
10.6.2014	Teknisen lautakunnan päätös kaava-alueen laajentamisesta.
21.2.2024	Teknisen lautakunnan päätös hyväksyä alustava kaavaluonnos jatkosuunnittelun pohjaksi.
3.4-3.5.2024	Kaavaluonnos nähtävillä.
19.2-21.3.2025	Kaavaehdotus nähtävillä.

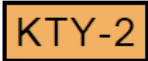
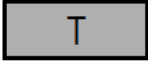
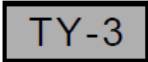
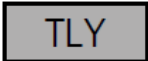
2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella:

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

2.3 Asemakaavan sisältö lyhyesti

Kokonaispinta-ala:	14,5 ha
Muutosala:	7 ha
Laajennusala:	7,5 ha
Rakennusoikeuden määrä:	31900 k-m ²
Moottorikelkkareittejä:	Kyllä
Metsälain mukaisia suojelualueita:	Kyllä
Kulttuuriperintökohteita:	Ei
Maaperäntilan tietojärjestelmän kohteita:	Kyllä
Pilaantuneita maa-alueita:	Ei
Tulvavaara-alueita:	Ei
Pohjavesialueita:	Ei
Muinaismuistoja:	Ei
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue:	Ei
Melualueita:	Kyllä
Suojeltavia rakennuksia:	Ei
Suojeltavia kasveja:	Ei
Suojeltavia eläinlajeja:	Ei

KTY-2-tontteja	5 kpl		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja varastotiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia tuotanto- ja teollisuustiloja. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.
T-tontteja	9 kpl		Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
TY-3-tontteja	5 kpl		Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sellaisia pienyritystiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman tai maaperän pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
TLY-tontteja	1 kpl		Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

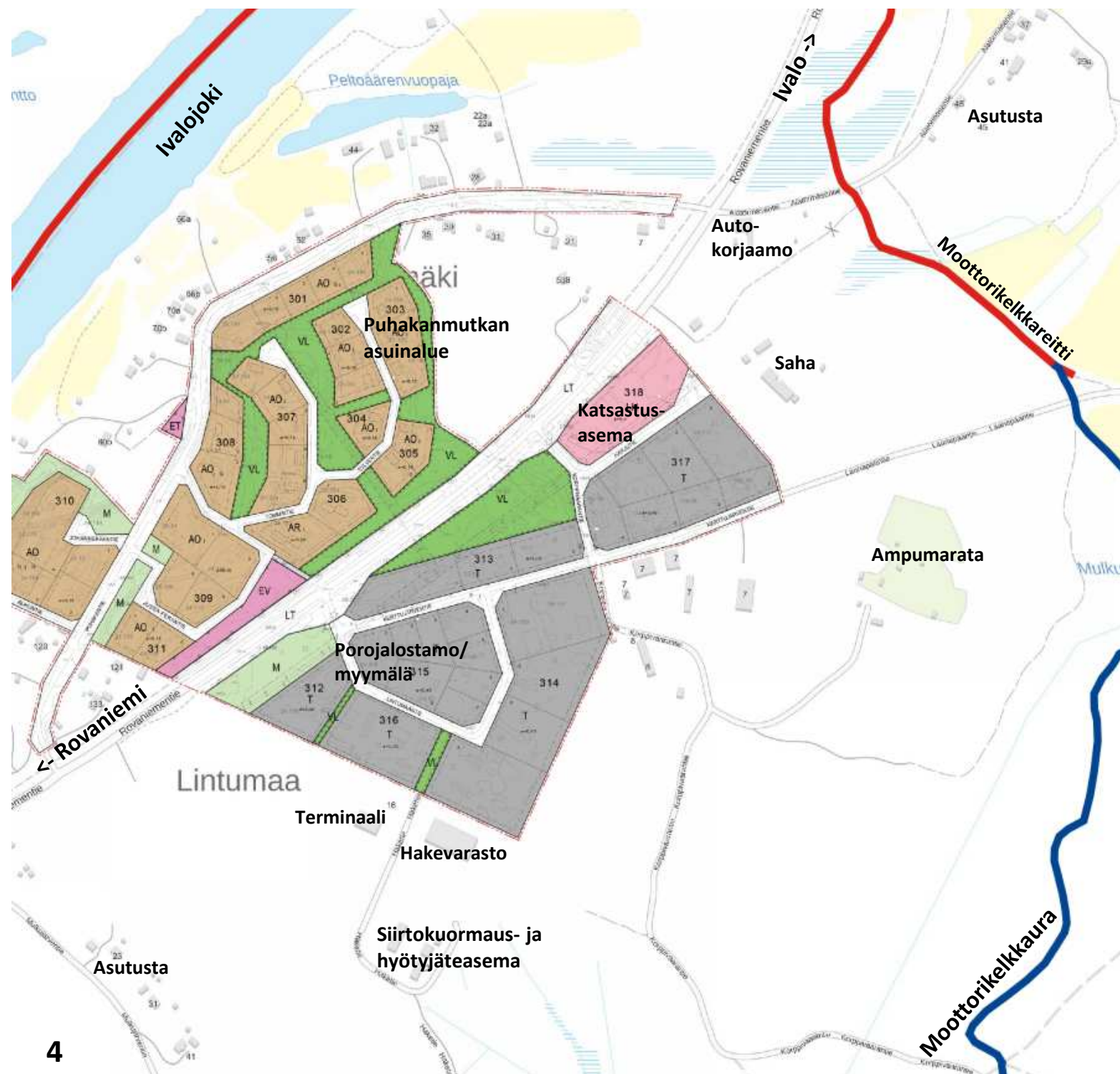
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lintumaan teollisuusalue sijaitsee nelostien varrella, noin viiden kilometrin päässä Ivalon keskustasta Rovaniemen suuntaan.

Lintumaan teollisuusalueella on tällä hetkellä 25 teollisuustonttia, jotka ovat kaikki käytössä. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolelta on vuokrattu teollisuus- ja varastointikäyttöön muutamia alueita. Alueella toimii mm. Lapin Jätehuolto kuntayhtymän siirtokuormaus- ja hyötyjäteasema, katsastusasema, Inergia Lämpö Oy:n hakeasema, hirsitalorakentajia, kuljetus- ja konepalveluja ja terminaali.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä mm. hirsirakentamista, sahaustoimintaa, autokorjaamoja, katsastusasema, porotuotteiden pienjalostamo tehtaanmyymälöineen sekä varastointialueita.



3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelta on laadittu luontoselvitys v. 2022 (liitteenä).

Teollisuuskäytössä olevien alueiden ulkopuoliset luonnontilaiset alueet ovat eteläosassa kuivaa kangasta, jonka puusto on mäntyvaltaista ja maanpinnalla kanerva on valtalaji.

Pohjoisosassa on tuoretta kangasta, joka muuttuu kaavoitettavan alueen reunamilla rämeeksi ja koivuluhdaksi. Kasvillisuus on tavanomaista; Suopursua ja hillaa.

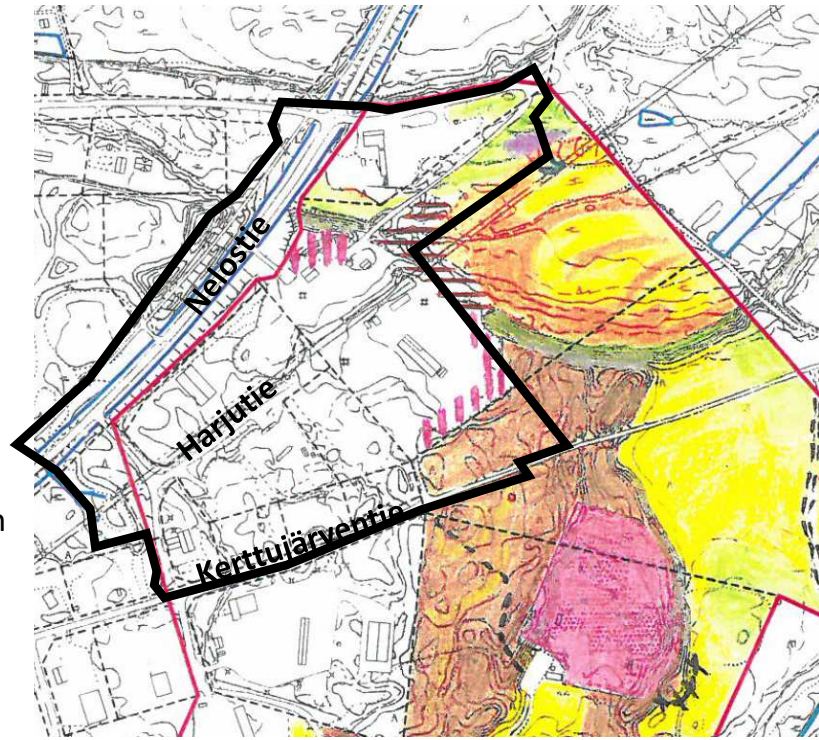
Alueella on hiekkaharjuja, joita on kaivettu tonttien sisällä ja näin on muodostunut jyrkkiä hiekkaseinämiä.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueiden eläimistö:

Alueen linnusto muodostuu Inarille tyypillisistä lajeista. Hirvet, porot, jänikset ja ketut liikuskelevat alueella. Myös poroja liikkuu alueella etsimässä suojaa kuumuudelta ja hyönteisiltä.

LUONTOSELVITYS / KASVILLISUUS



	Tuore kangas		Liiketoiminnassa
	Kuivahko kangas		Ampumarata
	Kuiva kangas		Puutavaralanssi
	Koivuluhta		Puulosokenttä / -kasa
	Räme		Sähköpylväiden ym. varastointialue
	Räme, muuttuma		Jätteen dumpauspaikka
	Neva		Mönkijaura / Tieura
	Oja		Polku
	Pieni lampi		Riukuaita
	Hiekkakuoppa		Autonromu



Vanha tieura alueen pohjoisosassa



Kuivaa kangasta Kerttjärventien varrelta

Arvokkaista elinympäristöistä kaavoitettavalla alueella on pieni osa metsälain mukaista kohdetta.

Vesilaki:

 Pieni lampi

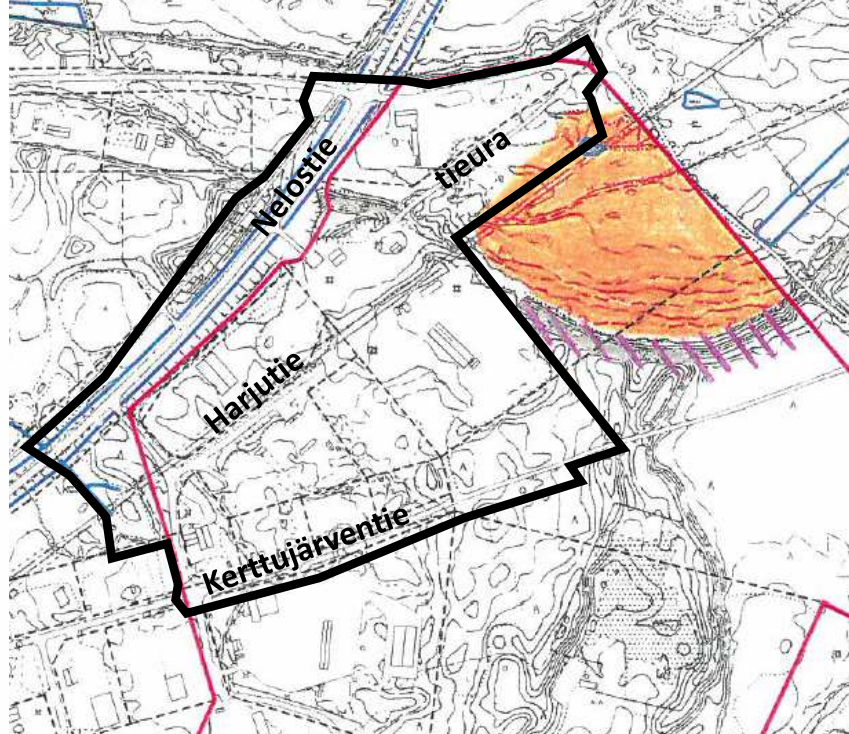
Metsälaki:

 Vähäpuustoinen suo

 Jyrkkä rinne

Uhanalainen luontotyyppi:

 Vanha havupuuvaltainen tuore kangas EN



3

Vähäpuustoista suoaluetta ja pieni lampi kaava-alueen reunamalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueen tonteista viidellä on rakennuksia; mm. sahateollisuutta, katsastusasema ja poronlihanjalostus/tehtaanmyymälä. Muutamalla tontilla on pelkästään varastointitoimintaa. Laajennusalueella on mm. autokorjaamo sekä saharakennuksia.

Katualueet ovat rakentuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja alueella on kunnallistekniikka.

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti tärkeitä kohteita.

4

317/11

Korttelissa 317/11 sijaitseva saha on merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä). Kohteelle on merkitty selvitystarve sekä toimenpidemerkintä, jonka mukaan maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee ottaa yhteyttä valvontaviranomaiseen.

5

320/1

Korttelissa 320/1 sijaitseva autokorjaamo on merkitty MATTI-järjestelmään v. 2025

6

318/1

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta. Lähin asutus on heti nelostien toisella puolella, Puhakanmutkan asuntoalueella.

Liikenne

Vilkas valtatie Vt 4 kulkee aivan teollisuusalueen vierestä ja nopeusrajoitus sen kohdalla on 80 km/h. Valtatien keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on 4047 ajoneuvoa, joista raskaita ajoneuvoja on 445 kpl.

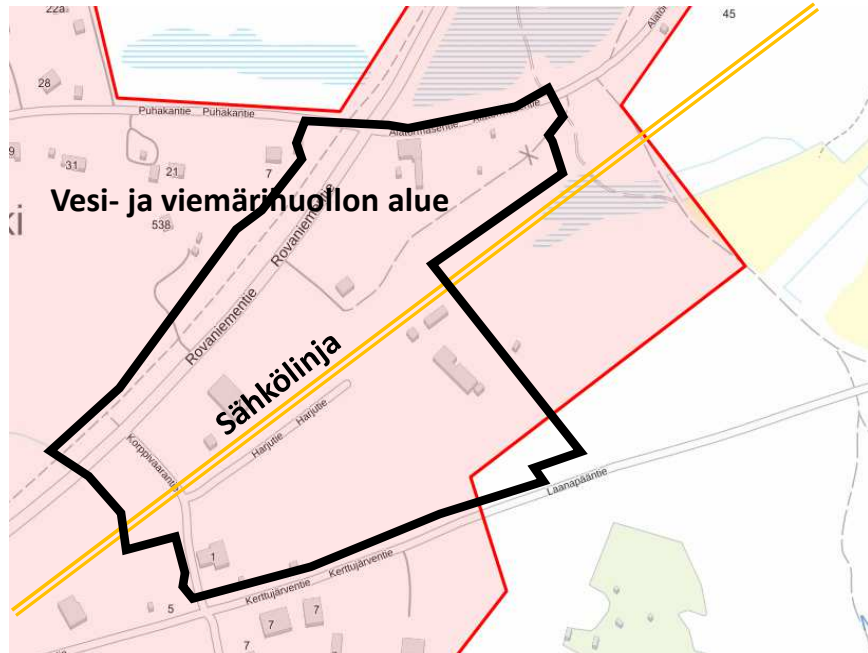
Kaava-alueen läpi kuljetaan tonteille, mutta myös esimerkiksi useammalle lomamökille, jotka sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Nopeusrajoitus teollisuusalueella on 30 km/h.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Lähes koko kaava-alue kuuluu vesi- ja viemärihuollon piiriin.

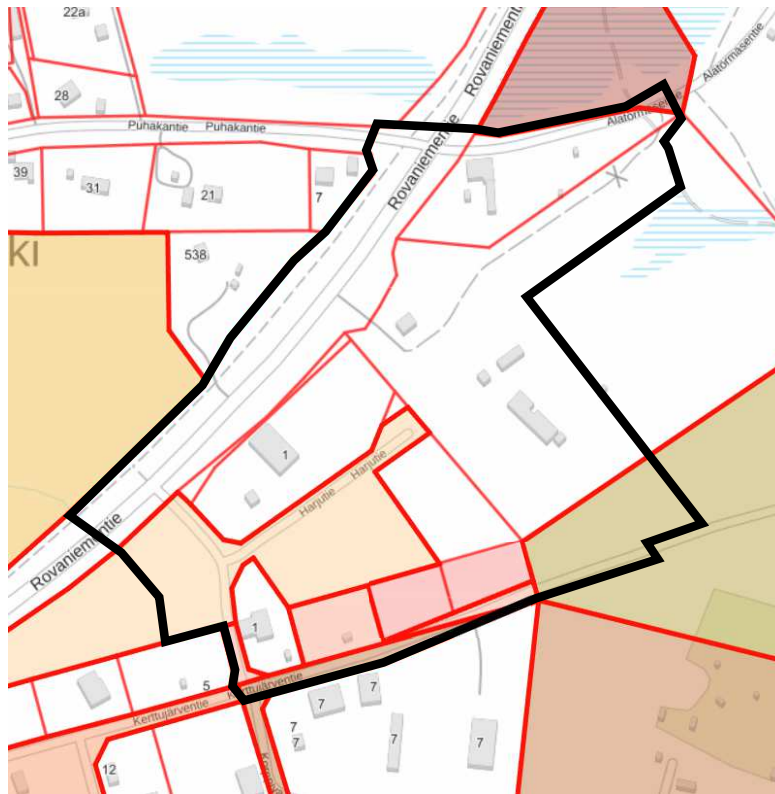


Alueen halki kulkee voimajohtolinja.



3.1.4 Maanomistus

Kartassa värillisellä olevat maa-alueet ovat Inarin kunnan omistuksessa. Muut alueet ovat Inarin kunnan kuntakonserniin kuuluvan Kiinteistökehitys InLike Oy:n, valtion ja yksityisten omistuksessa.



3.1.5 Paliskunnat

Alueella vaikuttavan Ivalon paliskunnan perustiedot:

Pinta-ala:	2487,2 km ²
Suurin sallittu eloporomäärä:	5500 kpl
Poronmestajia:	81 kpl
Valtion maata maapinta-alasta:	83,5 %
Pääerotuspaikka:	Useita

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 tullut voimaan 11.9.2024.

Maakuntakaavassa alue on merkinnällä:

TP

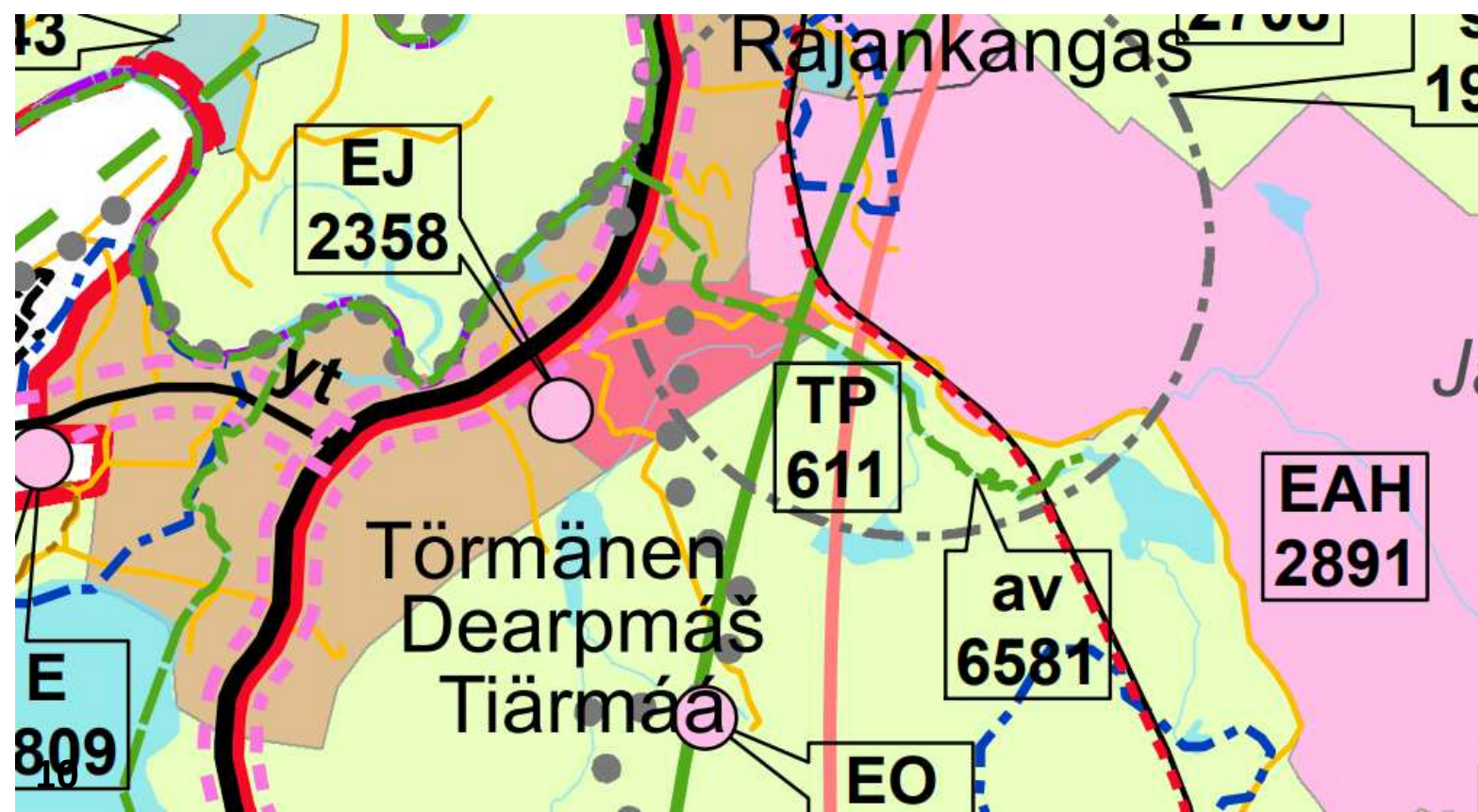
TYÖPAIKKA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikka- ja tuotantotoimintaa, varastointia, toimistoja, logistiikan alueita sekä alueelle soveltuvia kaupallisia ja muita palveluja.

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon sujuvat sekä toiminnalliset liikenneyhteydet pääväyliin, taajamiin ja asutukseen.

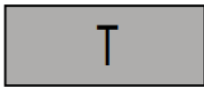


3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Suunnittelualuetta koskevan Ivalon alueen yleiskaavan on valtuusto hyväksynyt 16.9.2010. Yleiskaava on tullut voimaan 7.12.2011.

Suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamerkinnot:



Teollisuus- ja varastoalue T
Teollisuus- ja/tai varastoalue.



Maa- ja metsätalous- sekä poronhoitovaltainen alue MP

Alueella turvataan nykyisten elinkeinojen, kuten maa- ja metsätalouden sekä valtionmaalla myös poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen harjoittamismahdollisuudet. Alueella on sallittua haja-asutusluonteinen rakentaminen muualla kuin rantavyöhykkeellä (MRL 43.2§). Aluetta voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta merkittävästi haittaamatta myös muihin käyttötarkoituksiin. Alueella sallitaan metsälainsäädännön ja metsänhoitosuosituksen puitteissa tapahtuva metsien hoito ja käyttö.

Erityislainsäädännön perusteella voidaan osoittaa valtionmaan rantavyöhykkeelle luontais- ja sivuelinkeinojen kannalta välttämättömiä rakennuksia. Rantavyöhykkeellä em. rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 40 k-m2.



Virkistysalue V

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnittelun pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.



Huoltoasema-alue LH

Alueelle saa sijoittaa huoltoaseman.



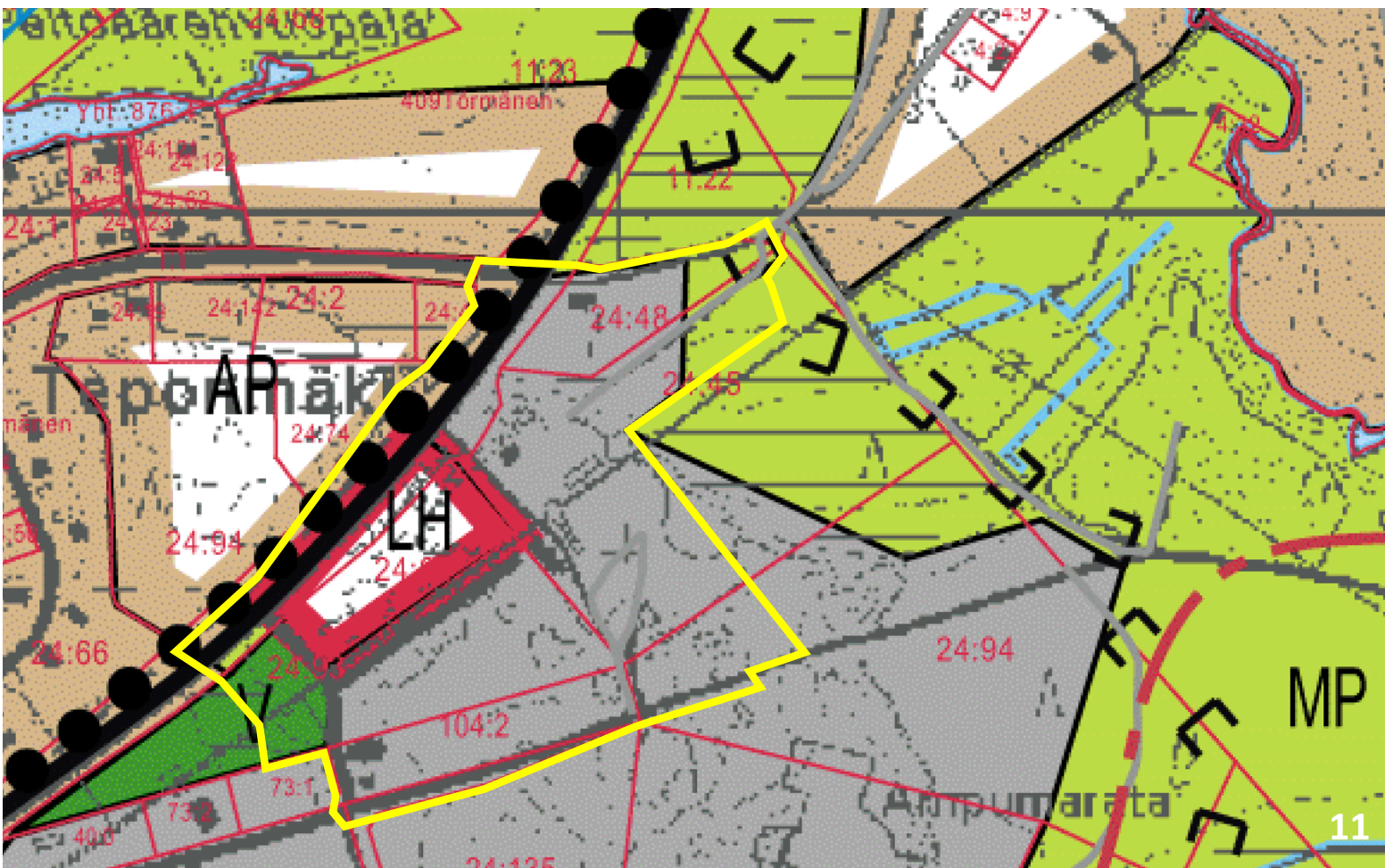
Kevyen liikenteen väylä



Olemassa oleva moottorikelkkailu-ura/-reitti

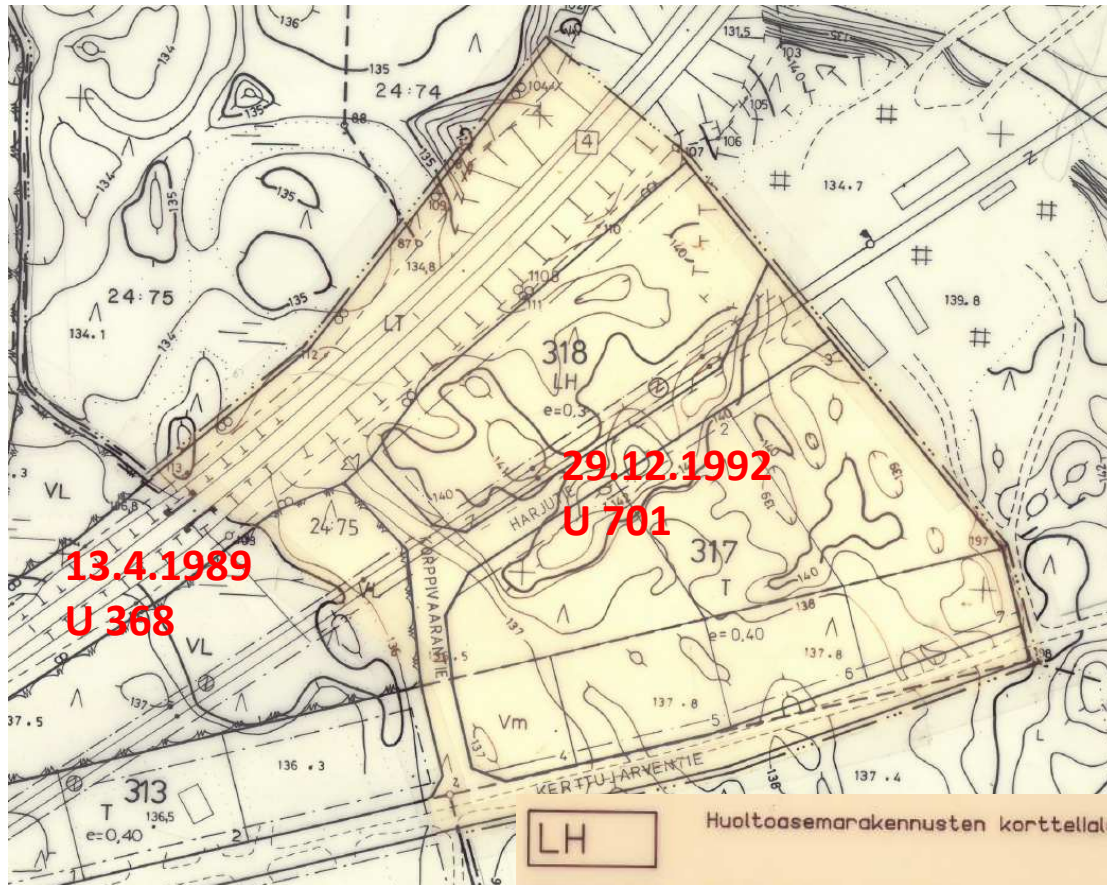
Yleiskaavamääräys asemakaavoitukseen:

Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat sisäilmamelutasoja koskevat ohjearvot.



3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat: Puhakanmutkan rakennuskaavan laajennus; Korttelit 317 – 318 ja Puhakanmutkan rakennuskaava; Korttelit 301-316.



Lähivirkistysalue

LH	Huoltoasemarakennusten kortteli-alue.
LT	Käytävä- tai sisääntulotie suoja- ja näkemä-alueeseen.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Johtoa varten varattu alueen osa. z = sähkölinja

3.2.4.1 Asemakaavan toteutuminen

Muutosalueella sijaitsevalla LH-tontilla (huoltoasema) ei ole koskaan ollut kaavanmukaista käyttöä. Muutoin alue on toteutunut kaavan mukaisesti.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014.

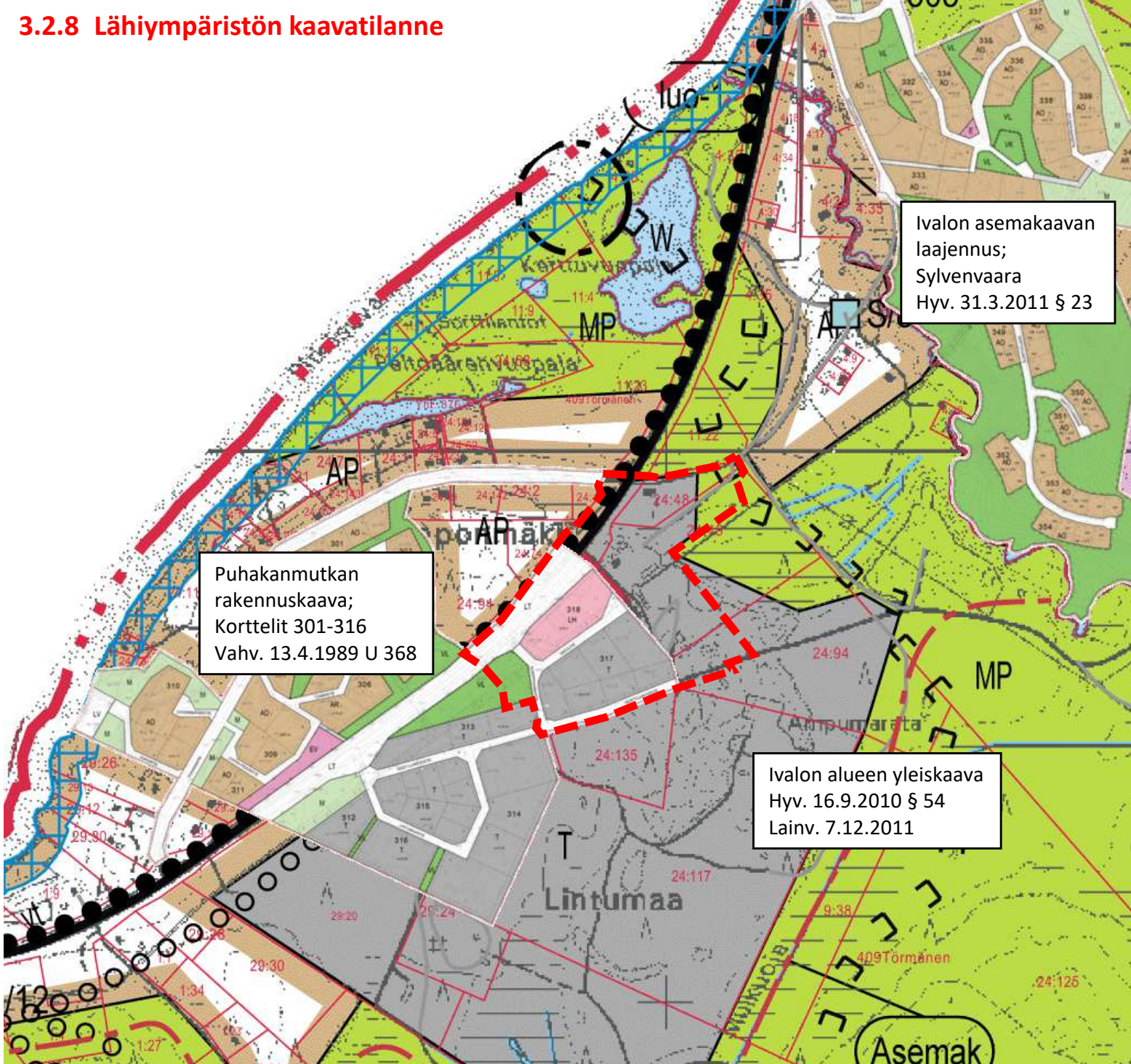
Inarin kunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu virallisesti nähtäville 1.5.2024. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan vuoden 2025 alussa.

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

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne



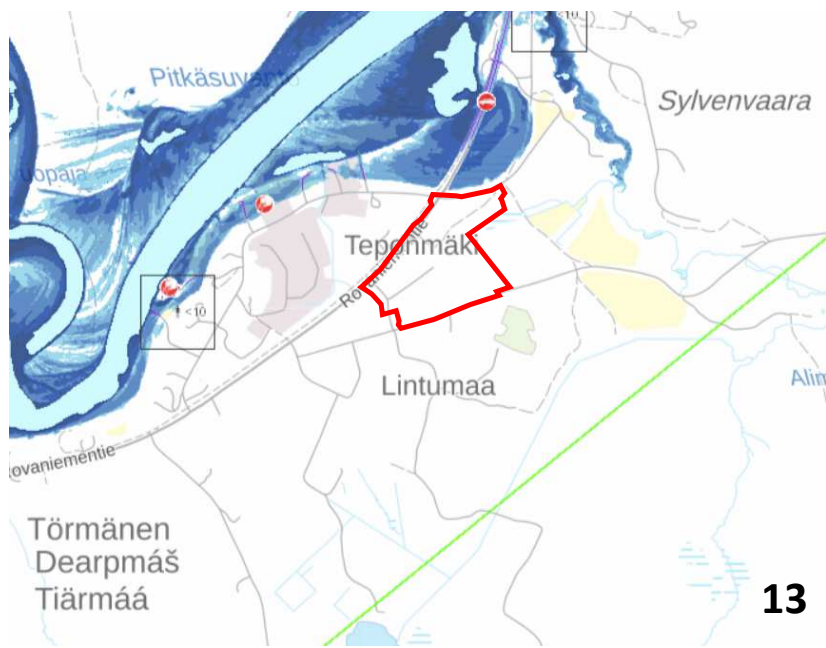
3.2.9 Tulva

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.

Harvinainen vesistötulva, 1/100a



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ivalon asemakaavan mukaiset teollisuustontit ovat loppumassa. Teollisuus- ja varastotonttien lisäämiseksi Inarin kunta on hankkinut runsaasti raakamaata lintumaan teollisuusalueen ympäristöstä. Alueen rakentaminen on jo osittain levinnyt kaavoitettujen alueiden ulkopuolelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

5.11.2013: Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavamuutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus
- Ympäristönsuojeluviranomainen
- Terveystieteiden tutkimuskeskus
- Rakennustarkastusviranomainen
- Saamelaismuseo Siida

Yhteisöt:

- Tunturiverkko Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy
- Kiinteistökehitys InLike Oy
- Inarin Luonnonystävät ry
- Ivalon paliskunta
- Paliskuntain yhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 28.5.2014.

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 vireille tulosta sekä 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 kuulutettiin yleisesti nähtäville. Osallisille tiedotettiin asiasta kirjeitse ja sähköisesti.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on saada alueelle lisää teollisuus- ja varastotontteja. -> 4.5.1

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnosta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Huoltoasemakorttelin (LH) tilanne. -> 4.5.2
- Tilan 148-409-24-48 tilanne. -> 4.5.3
- Toimitilarakennuksille tontteja? -> 4.5.4
- Moottorikelkkareitti. -> Merkitään kaavaan.

Kaavaehdotusta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Meluselvityksen laatiminen -> 4.5.6
- Liikennealueen leventäminen -> 4.5.5
- Porot alueella -> 4.5.7

9



4.5 Asemakaavataavoitteiden ratkaisut

4.5.1 Teollisuustonttipula

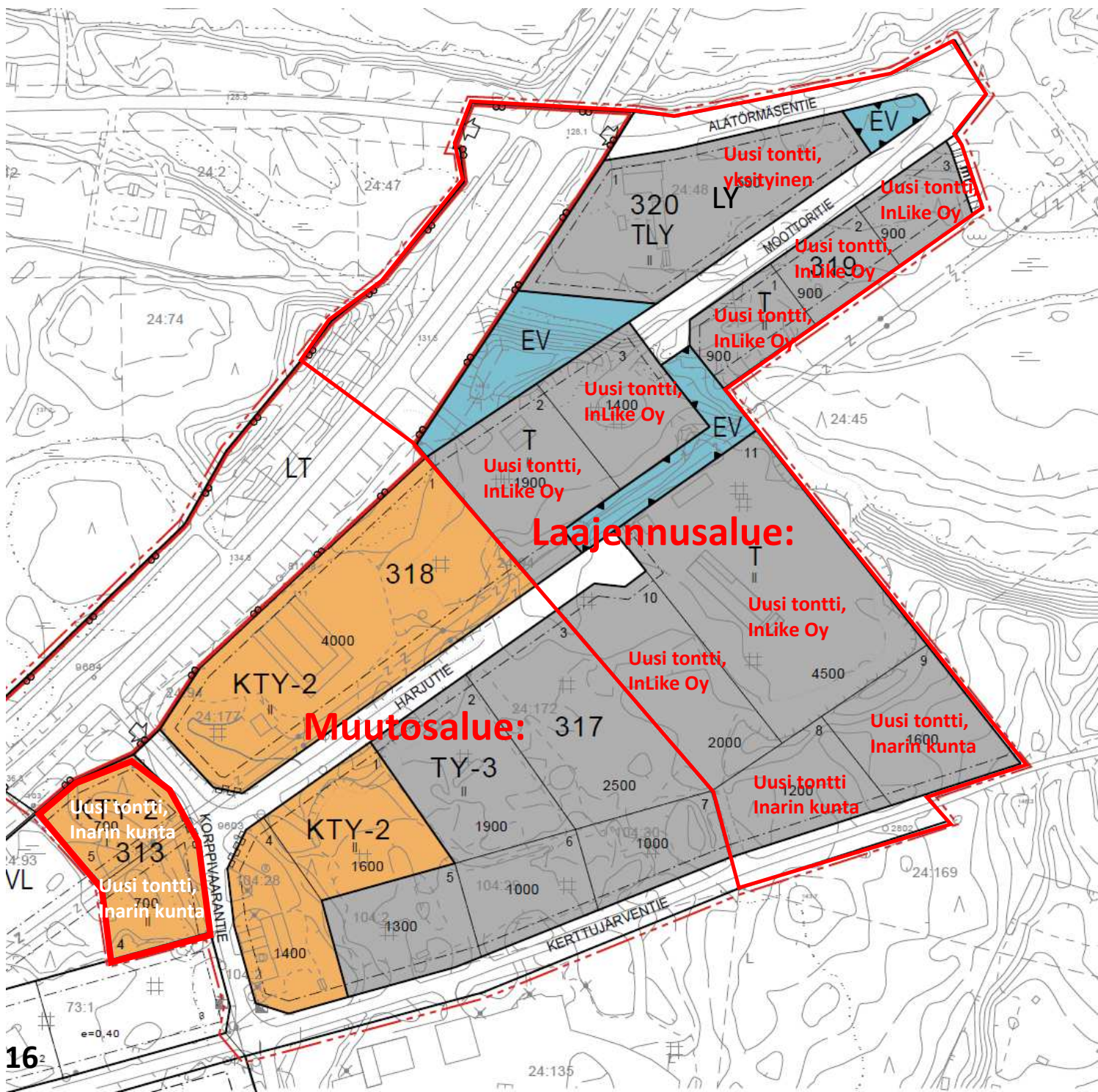
Ivalon seudulla on pula teollisuustonteista. Inarin kunta omistaa runsaasti raakamaata Lintumaan teollisuusalueella ja sen ympäristössä. Myös Inarin kuntakonserniin kuuluva Kiinteistökehitys InLike Oy omistaa Lintumaan alueella maata. Se huolehtii kunnan toimitilapalveluista ja tarjoaa yrityksille ja yhteisöille erilaisia tilaratkaisuja kuten esim. teollisuustiloja. Tällä hetkellä Kiinteistökehitys InLike Oy:llä on vuokralla alueita teollisuuden ja varastoinnin käyttöön Lintumaan alueella, mutta suurimmaksi osaksi asemakaava-alueen ulkopuolella.

RATKAISU:

Kaavan laajennusalueelle muodostuu kymmenen uutta tonttia. Muutosalueella muodostetaan kahdesta teollisuus- ja varastointitontista kolme pienempää tonttia (317/6-7 -> 317/6-8).

KORJATTU RATKAISU:

Palautetaan tontit 317/6-8 kahdeksi tontiksi nykyisen asemakaavan mukaisesti.



4.5.2 Huoltoasemakortteli 318

Puhakanmutkan rakennuskaavan laajennuksessa (vahv. 29.12.1992) muodostui kortteli 318 merkinnällä LH: *Huoltoasemarakennusten korttelialue*.

Kortteli oli vuoteen 2019 saakka rakentamatta. Paikkaan haettiin poikkeamislupaa liike- ja toimistotiloja sekä teollisuus- ja varastorakennuksia varten. Kunnanhallitus myönsi poikkeamisen 1.4.2019.

Korttelissa toimii nykyisin mm. autonkatsastusasema.

Lähin huoltoasema sijaitsee n. kilometrin päässä.

RATKAISU:

Muutetaan korttelin käyttötarkoitus merkinnälle KTY-2:

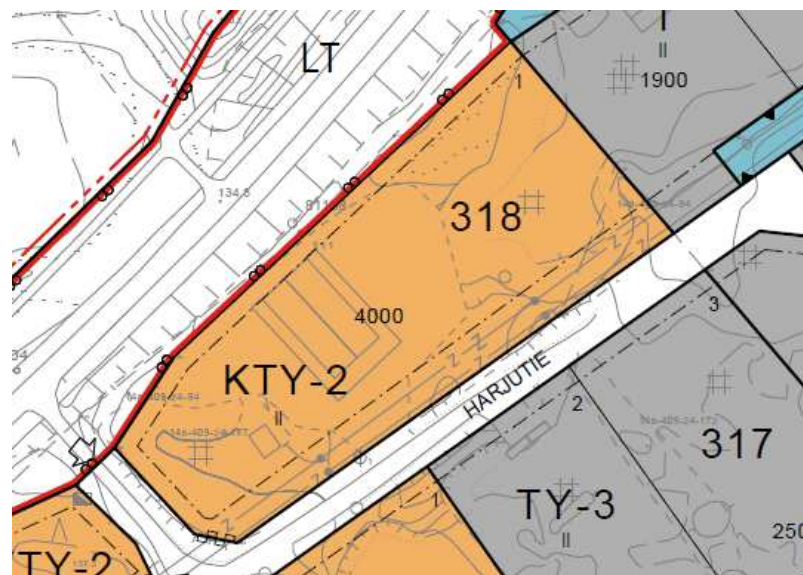
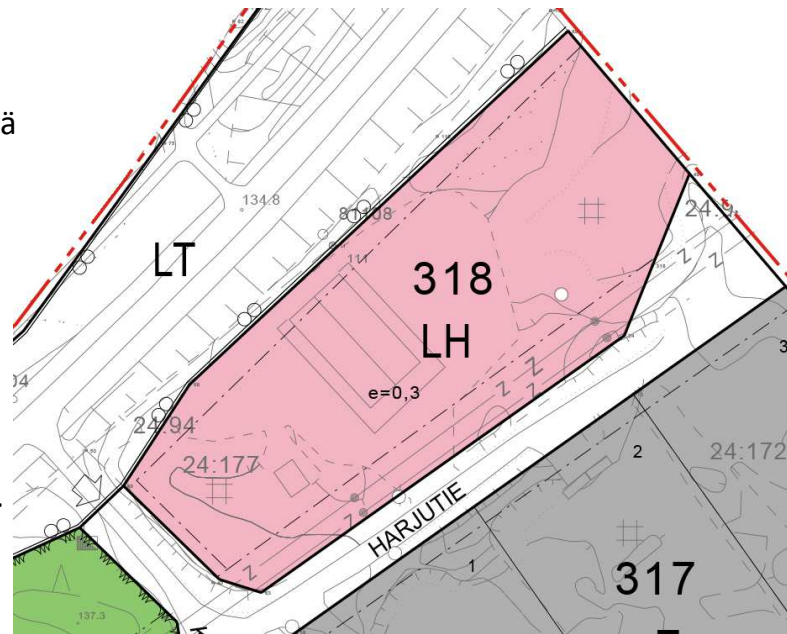
Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja varastotiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia tuotanto- ja teollisuustiloja.

Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

Tontti on mahdollista jakaa myös pienemmiksi tonteiksi.

Mikäli rakennusoikeutta halutaan lisää enemmän kuin 500 k-m², tulee ylittävältä osalta maksaa kunnalle maankäyttömaksua.



4.5.3 Kortteli 320

Tilan 148-409-24-48 omistaja esitti kaavan tullessa vireille, että tila, jolla sijaitsee autokorjaamo, otetaan mukaan kaavaan. Koska vireille tulosta on runsaasti aikaa, asiaa on tiedusteltu uudelta omistajalta ja esitys on edelleen voimassa.

RATKAISU:

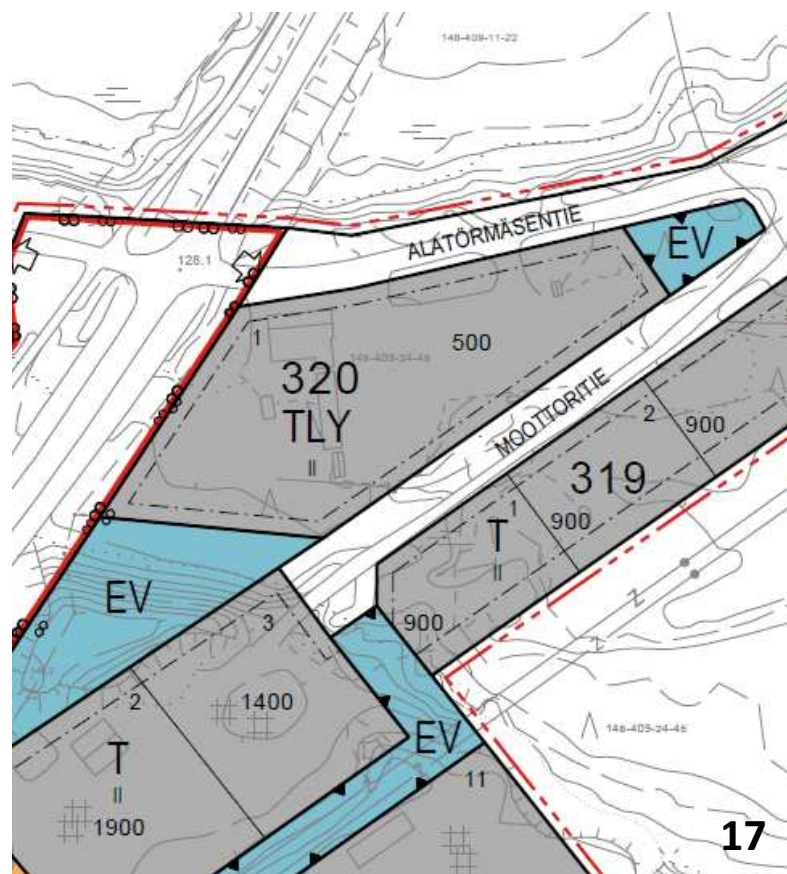
Liitetään tila mukaan kaavaan merkinnällä TLY: *Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue.*

Tontti on mahdollista jakaa myös kahdeksi pienemmäksi tontiksi.

Mikäli rakennusoikeutta halutaan enemmän kuin 500 k-m², tulee ylittävältä osalta maksaa kunnalle maankäyttömaksua.

KORJATTU RATKAISU:

Laajennetaan tonttia länsipuolelta kaavaluonnoksesta saadun huomautuksen johdosta.



4.5.4 Toimitilatontit

Korppivaarantien varrella toimii poronlihanjalostus/tehtaanmyymälä nelostien välittömässä läheisyydessä.

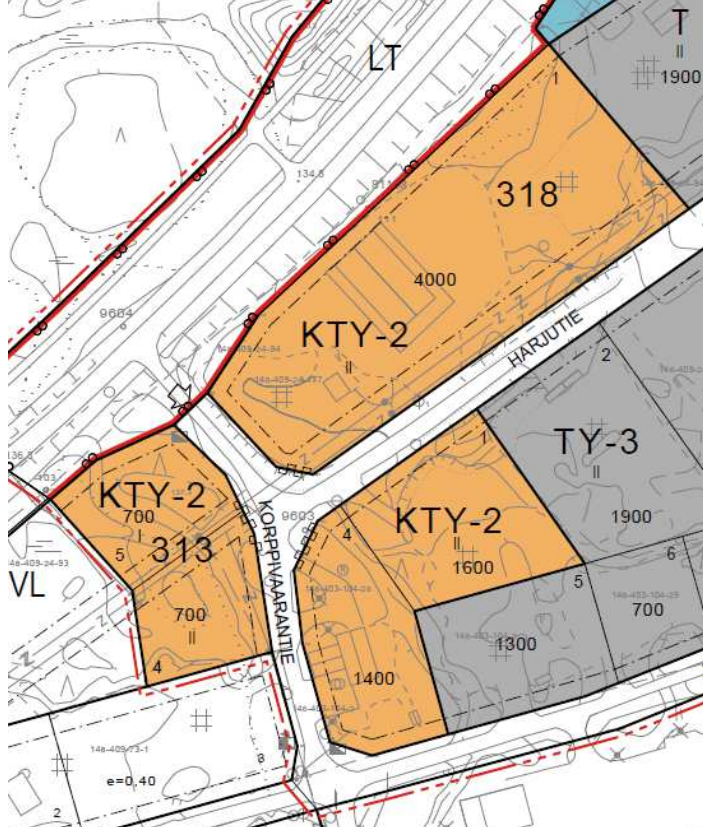
Kyseinen helposti saavutettavissa oleva teiden risteyskohta voisi olla sopiva paikka muillekin vastaavan tyyllisille toimijoille.

RATKAISU:

Merkitään Korppivaarantien ja Harjutien risteyskohdan tonteille käyttötarkoituksimerkinnäksi KTY-2:

KTY-2

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja varastotiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia tuotanto- ja teollisuustiloja. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.



4.5.5 LT-alue

ELY-keskukselta kaavaluonnoksesta saadussa lausunnossa huomautettiin, että asemakaavaan merkitty liikennealue (LT) on Ivalojoen puolelta liian kapea ja alue tulisi koko matkaltaan tiealueen kiinteistörajaa noudattaen.

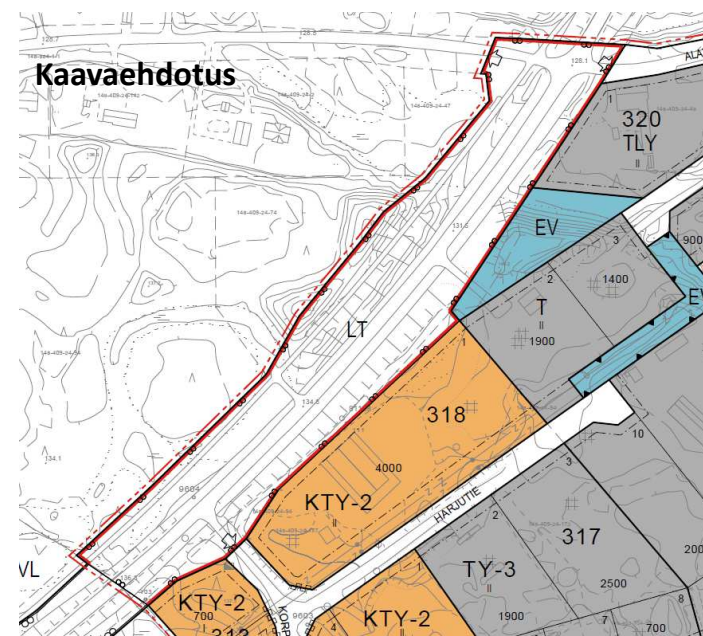
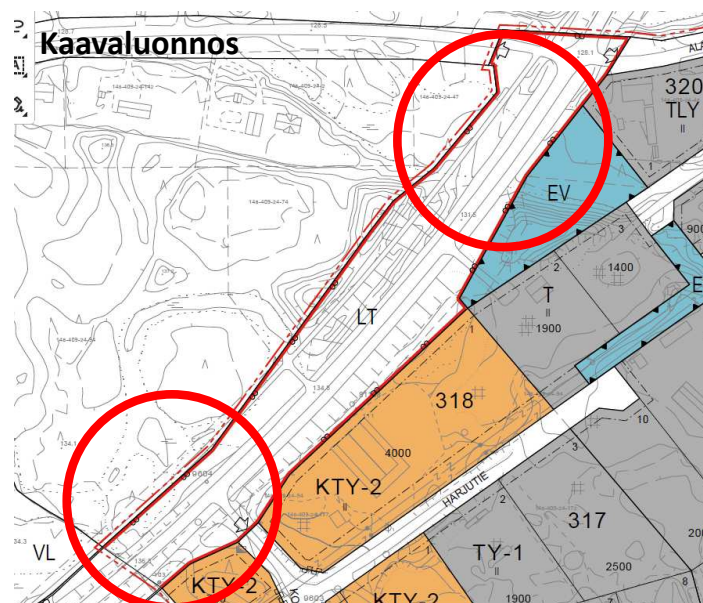
Hieman Alatörmäsentien eteläpuolella on myös kohta, joka kaavaluonnoksessa on jäänyt liian kapeaksi; Suositus on, että liikennealueen raja on 20 metriä ajoradan keskiviivasta.

RATKAISU:

Laajennetaan kaavoitettavaa aluetta niin, että LT-alueen raja kulkee Ivalojoen puoleista kiinteistön rajaa myöten.

Levennetään LT-aluetta Alatörmäsentien eteläpuolelta siten, että tien keskilinjasta on n. 20 metriä LT-alueen reunaan.

Liittymien näkemäalueet sisältyvät LT-alueeseen, niitä ei tarvitse erikseen merkitä.



4.5.6 Meluselvitys

Lapin Ely-keskukselta kaavaluonnoksesta saapuneen lausunnon mukaan kaavaselostuksessa tulisi määritellä liikenteen aiheuttama melualue. Meluselvityksen perusteella tulisi antaa meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä tarpeen mukaan.

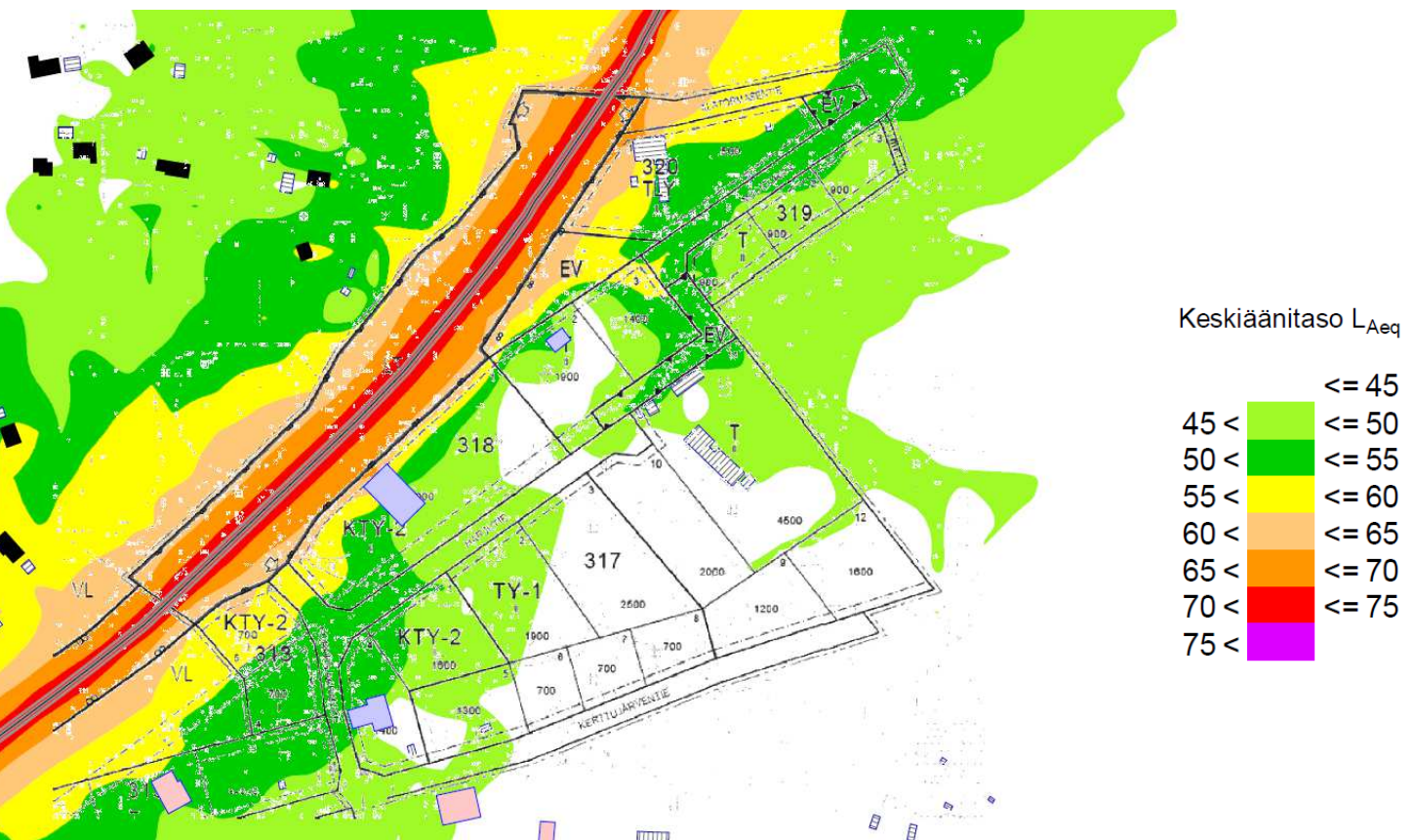
RATKAISU:

Tilataan meluselvityskartta ja annetaan melua koskeva kaavamääräys.

Meluselvityskartta tilattiin Sitowise Oy:ltä ja se valmistui 23.9.2024.

Meluselvityskartoilla tarkasteltiin laskennallisesti kaava-alueen liikennemelun aiheuttamia keskiäänitasoja nykytilanteessa 2024 ja ennustetilanteessa 2040 suunnittelualueen kohdalta. Laskentojen perusteella on tarkasteltu Rovaniementien varrelle kohdistuvia melutasoja. Tarkastelu on tehty noin 500 metrin etäisyydelle tien molemmiin puolin. Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti melutaso liike- ja toimistorakennusten sisällä ei saa ylittää 45dBA.

Meluselvityskartta ”Päiväaikaiset ennustetilanteen keskiäänitasot”



Vaadittu 45 dBA:n raja kulkee pitkin vaaleanvihreän alueen etelärajaa, käytännössä kaikki väritetyt alueet ylittävät melurajan. Alueelle rakennettaessa tulee huolehtia siitä, että rakennusten sisämelutaso ei ylitä liike- tai toimistotiloissa.

Lisätään seuraava kaavamääräys:

MELU:

Seuraava määräys koskee kortteleita 313, 318, 319, 320 sekä tontteja 317/1, 317/2, 317/4, 317/5 ja 317/11:

Rakennusten liike- ja toimistotiloissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot. Melutaso liikkeiden ja toimistojen sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBA (L_{Aeq}). Alueelle tulee rakentaa siten, että rakennukset suojaavat ulko-oleskelutiloja melulta.

4.5.7 Porot alueella

Kaava-alueella oleskelee kesäaikaan poroja etsien suojaa kuumuudelta ja hyönteisiltä. Porot voivat teollisuusalueella altistua vahingoille ja ne voivat myös häiritä alueella tapahtuvia toimintoja.

Paliskuntain yhdistys ja Ivalon paliskunta ovat ilmoittaneet kaavaluonnoksesta antamissaan lausunnoissa, että porojen aitaaminen pois yritystoiminnan tonteilta ei kuulu paliskunnan tehtäviin, vaan aitaaminen on toimijan vastuulla.

Paliskuntain yhdistys esitti lausunnossaan, että kaavassa tulisi informoida porojen vapaasta laidunnusoikeudesta yleisen kaavamääräyksen kautta.

RATKAISU:

Kaavassa ei kielletä eikä edellytetä aitaamista.

Porojen vapaa laidunnusoikeus on turvattu laissa (PHL 848/1990, § 3), joten sitä ei ole tarpeen lisätä kaavamääräyksenä kaavaan.

4.6 Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Lausuntopyyntötahot:	Lausunnot, luonnosvaihe	Lausunnot, ehdotusvaihe
Lapin Ely-keskus	X	X
Rakennusvalvonta		
Saamelaismuseum Siida		X
Ympäristönsuojeluviranomainen		
Terveydensuojeluviranomainen		
Tunturiverkko Oy		
Inarin Lapin Vesi Oy		
Inarin Luonnonystävät ry		
Kiinteistökehitys InLike Oy		
Ivalon paliskunta	X	
Paliskuntain yhdistys	x	X
Muut:	Huomautukset:	
Maanhaltijat	1 kpl	0 kpl

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 14,5 ha, josta muutosalan pinta-ala on n. 7 ha ja laajennusalan pinta-ala on n. 7,5 ha.

Pinta-ala- ja rakennusoikeusmuutokset tonteittain

Kortteli/tontti	Nykyinen asemakaava-pinta-ala m ²	Kaavaehdotuksen mukainen asemakaava-pinta-ala m ²	Pinta-alamuutos m ²	Rakennusoikeusmuutos k-m ²
313/4	0	2362	+2362	+700
313/5	0	2615	+2615	+700
317/1	3998	3998	0	+1
317/2	4877	4877	0	-51
317/3	6375	6375	0	-50
317/4	3580	3580	0	-32
317/5	3398	3398	0	-59
317/6	2784	2784	0	-114
317/7	2653	2653	0	-61
317/8	0	3266	+3266	+1200
317/9	0	5020	+5020	+2000
317/10	0	4127	+4127	+1600
317/11	0	11710	+11710	+4500
317/12	0	4127	+4127	+1600
318/1	12508	13156	+648	+248
318/2	0	4767	+4767	+1900
318/3	0	3591	+3591	+1400
319/1	0	2070	+2070	+900
319/2	0	1924	+1924	+900
319/3	0	1886	+1886	+900
320/1	0	8420	+8420	+500
LT	15005	27550	+12545	0
EV	0	6225	+6225	0
Katualue	10241	18960	+8719	0
VL	5030	0	-5030	0
YHTEENSÄ:	70449 m²	145314 m²	+180165 m²	+17082 k-m²

Pinta-ala- ja rakennusoikeusmuutokset tiloittain ovat liitteenä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Rakennusoikeus:

Rakennusoikeutta tulee alueelle huomattavasti lisää.

Luonto ja ympäristö:

Ei huomattavia vaikutuksia.

Rakennettu ympäristö:

Tonttien lisääminen aiheuttaa sekä rakennusten että infran rakentamista alueelle.

Kulttuuriympäristö:

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

Ihmiset ja elinolot:

Positiivinen vaikutus mahdollisten työpaikkojen lisääntymisen myötä.

Liikenne:

Raskaan liikenteen alueella lisääntyy. Yksi suhteellisen vaarallinen liittymä nelostielle poistuu käytöstä.

Kunnallistekniikka:

Kunnallistekniikkaa joudutaan rakentamaan kaavan laajennusalueelle lisää.

Tulva:

Ei vaikutusta.

Poronhoito:

Ei vaikutusta.

Hulevedet:

Asemakaavamääräyksissä edellytetään uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin sisältyvän hulevesien käsittelysuunnitelma.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Asemakaava voi pieneltä osaltaan edistää tätä seuraavaa tavoitetta:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle tukeutuen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen -> **Uuden alueen sijaan laajennetaan jo olemassa olevaa teollisuusaluetta.**
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Tavoite liittyy myös hulevesien hallintaan. -> **Alue on tulvalta suojassa.**
- Haitallisten terveysvaikutusten ehkäiseminen. -> **Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Teollisuusalue on erillään asutuksesta.**
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenneyhteyksien jatkuvuus. -> **Levennetään valtatie liikennealuetta sekä poistetaan yksi liittymä.**

Maakuntakaava:

Kaava toteuttaa maakuntakaavaa.

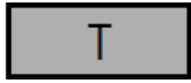
Yleiskaava:

Yleiskaava ohjaa maankäyttöä yleispiirteisesti, eli siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet. Kortteleiden lisäämistä MP- ja V-alueille ei voida katsoa merkittäväksi yleiskaavasta poikkeamiseksi. Täten kaava toteuttaa yleiskaavaa.

5.3 Kaavamerkinnot- ja määräykset



Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa liike- ja varastotiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia tuotanto- ja teollisuustiloja. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa sellaisia pienyritystiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman tai maaperän pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.



Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue.



Suojaviheralue.



Yleisen tien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

317

Korttelin numero

12

Ohjeellisen tontin numero.

HARJUTIE

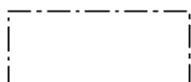
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

500

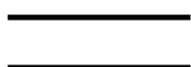
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

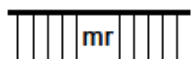
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



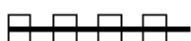
Rakennusala.



Katu.



Moottorikelkkareitti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

RAKENNUKSEN PERUSTAMINEN: Rakennusten perustuksia ei saa pengertää yli 70 cm luonnollista maanpintaa korkeammalle. Maaperän rakennettavuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

RAKENNUKSEN ULKONÄKÖ JA YMPÄRISTÖ : Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä. Rakennukset ja muut rakennelmat, kuten lipputangot ja mainostornit eivät saa nousta vallitsevan puuston yläpuolelle.

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.

MELU:

Seuraava määräys koskee kortteleita 313, 318, 319, 320 sekä tontteja 317/1, 317/2 , 317/4, 317/5 ja 317/11:

Rakennusten liike- ja toimistotiloissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot. Melutaso liikkeiden ja toimistojen sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBA (LAeq). Alueelle tulee rakentaa siten, että rakennukset suojaavat ulko-oleskelutiloja melulta.

5.4 Nimistö

Kaava-alueelle muodostuu kaksi uutta katuä; Alatörmäsentie, joka on jo aiemmin ollut kyseisen tien nimenä sekä Moottoritie, joka on uusi katu.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Uusi katu ja katujen jatkeet tullaan rakentamaan ajallaan ja kunnan omistamat tyhjät tontit laitetaan tarjolle.

