

Asemakaavoituksen käynnistäminen, luontoelämyspuisto Wiltsu, määräala kiinteistöllä 148-874-1-0

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 204
250/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri

Star Arctic Oy:n puolesta arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy on toimittanut kunnalle asemakaavoituksen käynnistämishakemuksen koskien kiinteistöä 148-874-1-0 vuokrattua määräalaa. Maanomistajana hankkeessa on Inarin Yhteismetsä, jonka kanssa hakija on tehnyt vuokra-/kaavoitussopimuksen. Alueen koko on n. 34 hehtaaria. Hakemuksen mukaan kaavan laatijaksi esitetään Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy:ta. Hakija sijoittuu maksamaan kaavan laadinnan aiheuttamat kustannukset konsultille sekä muut kaavoituksesta syntyneet kustannukset kunnalle. Hakemus ja sijaintikartta ohessa.

Alueen kaavoituksen tavoitteena on olevan ohjelmapalvelualueen läheisyyteen toteutettavan korkeatasoisen resort-alueen mahdollistaminen yksittäismajoitteineen ja ravintola-/vastaanottorakennuksineen. Asemakaavoituksen käynnistämishakemuksessa ei ole esitetty tavoiteltavaa rakennusoikeutta alueelle vaan rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoituksen edetessä. Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma päätöksentekoa varten, OAS ohessa.

Alueella on voimassa Pohjois-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.8.2024. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa metsätalous- ja poronhoitovaltaiseksi alueeksi (M-1) ja sijoittuu matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealueelle, Jäämeren käytävälle, kylmätestauksen kehittämisyöhykeelle ja ajoneuvotestauksen kehittämiskäytävälle.

Hakemuksen alueella on voimassa Ivalon alueen osayleiskaavassa (osa-alueet 4-10), joka on hyväksytty 16.9.2010. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalous- sekä poronhoitovaltaiseksi alueeksi (MP). Suunnittelualueella sijaitseva suolampi on osoitettu vesialueeksi (W). Alue sijoittuu myös osittain Ivalo-Saariselkä kehittämisyöhykkeelle. Alueella ei ole asemakaavaa.

Vaikka asemakaavoitus ja ympäristön suunnittelu kuuluu teknisen lautakunnan toimivaltaan, kyseessä on hanke, jonka sijoittumista alueelle ei ole tutkittu yleiskaavatasolla. Alue sijaitsee noin seitsemän kilometrin päästä lähimmästä asemakaavoitetusta taajamasta, Ivalosta. Kunnanhallituksen tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu maankäytön strateginen ja yleissuunnittelu (Hallintosääntö § 24, kohta 5, khall. 4.8.2025).

Asemakaavoituksen lähtökohtana on, että Alueidenkäyttölain 91 §:n mukaisesti asemakaavaan tulee määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta siirretään maanomistajalle, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. Asemakaavan laadinnasta kunnalle aiheutuneet kustannukset, mm. kaavoitusvaiheiden kuuluttaminen ja kuulemiskirjeiden lähettäminen peritään kaavoituksen aloitteen tekijältä, Star Arctic Oy:ltä. Maanomistajan kanssa laaditaan maankäytösopimus tarvittaessa. Tekninen lautakunta ohjaa asemakaavoitusta ja kunta vastaa lopullisesti asemakaavan sisällöstä ja mahdollisesta hyväksymisestä. Kunnalla on oikeus keskeyttää asemakaavan laadinta, mikäli kaavaprosessin edetessä ei ole tarkoituksenmukaista edistää hakijan tavoitteita.

AKL 59 § Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

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

AKL 91 § Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle

Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.

Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille tai -haltijoille yhteisesti, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. Tällaisen alueen osalta noudatetaan, mitä 75 §:n 1 momentissa säädetään yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavassa voidaan erityisestä syystä osoittaa yhteiskäyttöalue myös muuta kaava-alueen sisäistä yhteistä tarvetta varten.

AKL 91 b § Maankäyttösopimukset

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Inarin kunnanhallitus päättää käynnistää asemakaavan laatimisen esitetylle alueelle.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.03-16.29. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Tiedoksi: hakija, kaavoitus

Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611,
reetta-mari.tammela@inari.fi