



KAAVASELOSTUS

IVALON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS; KERTTUOJA

Törmänen

Muutokset kortteleissa: 330 ja 332

Muutokset tonteilla: 330/1, 332/1-4

Poistuvat korttelit: 331

Poistuvat tontit: 331/1, 332/5-6

Uudet tontit: 330/2

EHDOTUS

19.11.2025 päivitetty 27.1.2026

Dnro 293/10.02.03/2024

Vireilletulo: 9.10.2024, 9.4.2025

Kaavaluonnos nähtävillä: 23.7-5.9.2025

Tekninen lautakunta: 26.11.2025

Kaavaehdotus nähtävillä: 10.12.2025-16.1.2026

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

Muutosalueen kiinteistöt:

148-409-4-40/KERTTUOJANLEIRINTÄALUE	148-409-4-64/Lenje	148-409-4-66
148-409-6-30/KOPPELO	148-409-6-48/SINIVAARA	148-409-6-58/SYLVESTERI
148-409-6-61/KOTIRINNE	148-409-6-75/KUNTAKUMPU	148-409-6-86/Tontti 3/332
148-409-6-111/Juurakkokumpu	148-895-2-2/Yleinen tie	

Laajennusalueen kiinteistöt:

148-895-2-2/Yleinen tie



1.3 Kaavan tarkoitus

Muutosalueella muutetaan kortteleiden 330 ja 331 välinen pieni M-alue tonttimaaksi sekä muutetaan tonttien 332/4-6 käyttötarkoitus matkailupalveluun sopivaksi.

Laajennusaluetta on hyvin vähän valtatiepuolella, lähinnä teknisistä syistä.

Maankäyttösopimus laaditaan niiden maanomistajien kanssa, joille kaavoituksesta seuraa merkittävää hyötyä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
2. TIIVISTELMÄ.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT.....	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET...	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kaavanlaatimispäätös

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Pinta-alat tiloittain

Liite 5. Melualuekartat

Liite 6. Vastineet, kaavaluonnosvaihe

Liite 7. Vastineet, kaavaehdotusvaihe

Liite 8. Kuvakohteet

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

Väyläviraston karttapalvelu

Museoviraston karttapalvelu ja kaivausraportti

Karttapalvelu Karpalo

Kiinteistötietopalvelu, MML

Inarin kunnan karttapalvelu

Paliskunnat.fi

Inergia Oy



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

11.9.2024	Teknisen lautakunnan päätös käynnistää asemakaavan muutoksen kortteleissa 330 ja 331.
9.10.2024	Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.
5.2.2025	Teknisen lautakunnan päätös käynnistää kaavamuuotos tonteilla 332/4.6.
9.4.2025	Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville siten, että nämä kaksi kaavamuuotosta yhdistettiin.
23.7-5.9.2025	Kaavaluonnos nähtävillä.
26.11.2025	Teknisen lautakunnan käsittely.
10.12.2025-	
16.1.2026	Kaavaehdotus nähtävillä.

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella:

- Muutetaan kortteleiden 330 ja 331 välinen pieni M-alue tonttimaaksi.
- Muutetaan tonttien 332/4-6 käyttötarkoitus matkailupalveluun sopivaksi.

2.3 Asemakaavan sisältö lyhyesti

MAANKÄYTTÖ		ARKEOLOGINEN KULTTUURIPERINTÖ	
Kokonaispinta-ala	42409 m ²	Muinaisjäännösrekisterin mukaiset kohteet	Kyllä
Muutosala	42005 m ²	MAISEMAT	
Laajennusala	404 m ²	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Ei
Rakennusoikeuden määrä	3440 k-m ²	GEOLOGIA	
Asuintontit	5 kpl	Pohjavesialueet	Ei
Teollisuustontit	0 kpl	Valtakunnallisesti arvokkaat geologiset alueet	Ei
Liiketontit	0 kpl	LUONNONRISKIALUEET	
Matkailutontit	1 kpl	Tulva-alueet	Ei
KUNNALLISTEKNIikka		SUOJELLUT ALUEET	
Vesi- ja viemärihuoltoalue	Kyllä	Luonnonsuojeluohjelma-alueet	Ei
Kaukolämpöverkostoalue	Ei	Natura 2000 – SAC-alueet	Ei
Voimajohdot	Kyllä	Natura 2000 – SPA-alueet	Ei
LIIKENNEVERKOT		Natura 2000 – SCI-alueet	Ei
Moottorikelkkareitit	Ei	Yksityiset suojelualueet	Ei
Hiihtoladut	Ei	Valtion maiden suojelualueet	Ei
Kävelyreitit	Ei	Luonnonmuistomerkit	Ei
Vesiväylät	Ei	LUONNONYMPÄRISTÖ	
TERVEYS JA TURVALLISUUS		Luonnonsuojelulain mukaiset kohteet	Ei selvitetty
Pilaantuneet maa-alueet	Ei	Uhanalaiset lajit / Kansainväliset vastuulajit	Ei selvitetty
Melualue	Kyllä	Vesilain mukaiset kohteet	Ei selvitetty
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ		Metsälain mukaiset kohteet	Ei selvitetty
Rakennusperintörekisterin mukaiset kohteet	Ei	Uhanalaiset luontotyypit	Ei selvitetty
Valtakunnallisesti merkittävät rak. kulttuuriymp.	Ei		

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman. Inarin kunnalle kaavamuuotos ei aiheuta suuria toimenpiteitä kaavateiden ja kunnallistekniikan ollessa jo alueella.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee nelostien varrella, noin kolmen kilometrin päässä Ivalon keskustasta Rovaniemen suuntaan.

Sylvenvaaran asuinalue syntyi 90-luvulla ensimmäisen asemakaavan myötä ja sen maisematontit ovat olleet kysyttyjä. Aluetta laajennettiin v. 2011. Asuintontteja on tällä hetkellä noin 70 kpl. Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä kaavan ulkopuolella on muutamia omakotitaloja.

Alueen leirintäalue on perustettu jo 70-luvulla ja sen yhteyteen rakennettiin 90-luvulla huoltoasema.

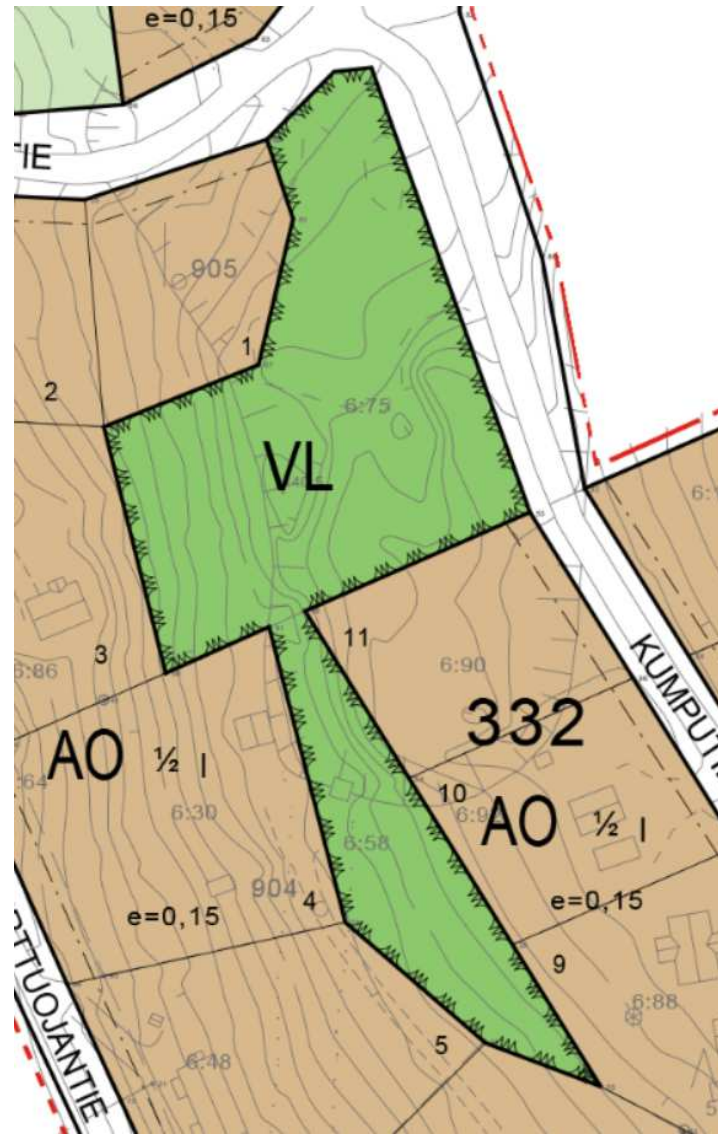


3.1.2 Luonnonympäristö

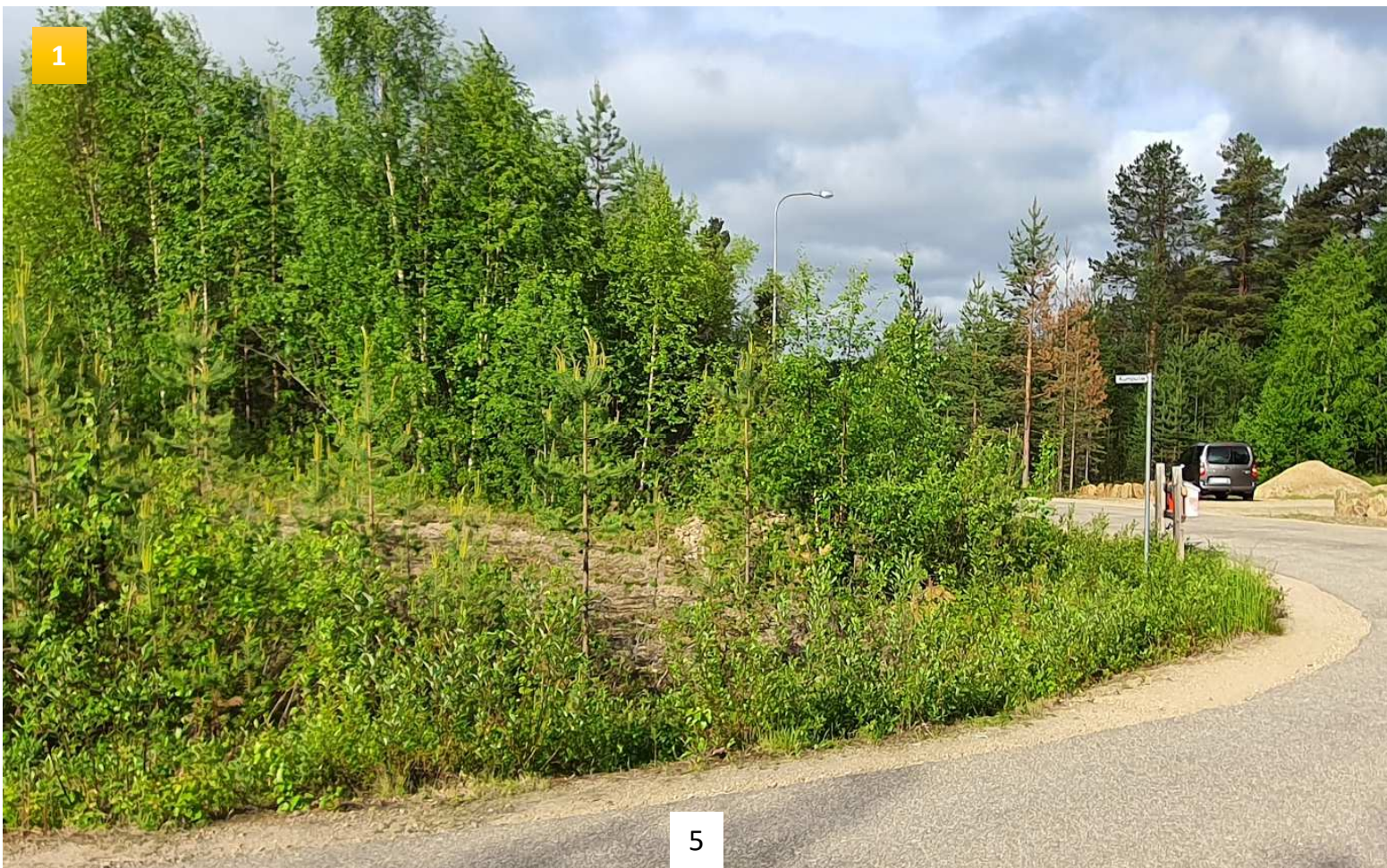
Alueen puusto on paikoittain hyvinkin tiheää mänty- ja koivuvaltaista sekametsää.

Aluskasvillisuus on pääosin varvikkoa; Variksenmarjaa, mustikkaa, suopursuja.

Kaava-alueelta ei ole tilattu luontoselvitystä. Kaavassa olevalle VL-alueelle ei ole tarkoitus tehdä muutoksia.



VL-alueen pohjoiskulmaa:



3.1.3 Rakennettu ympäristö

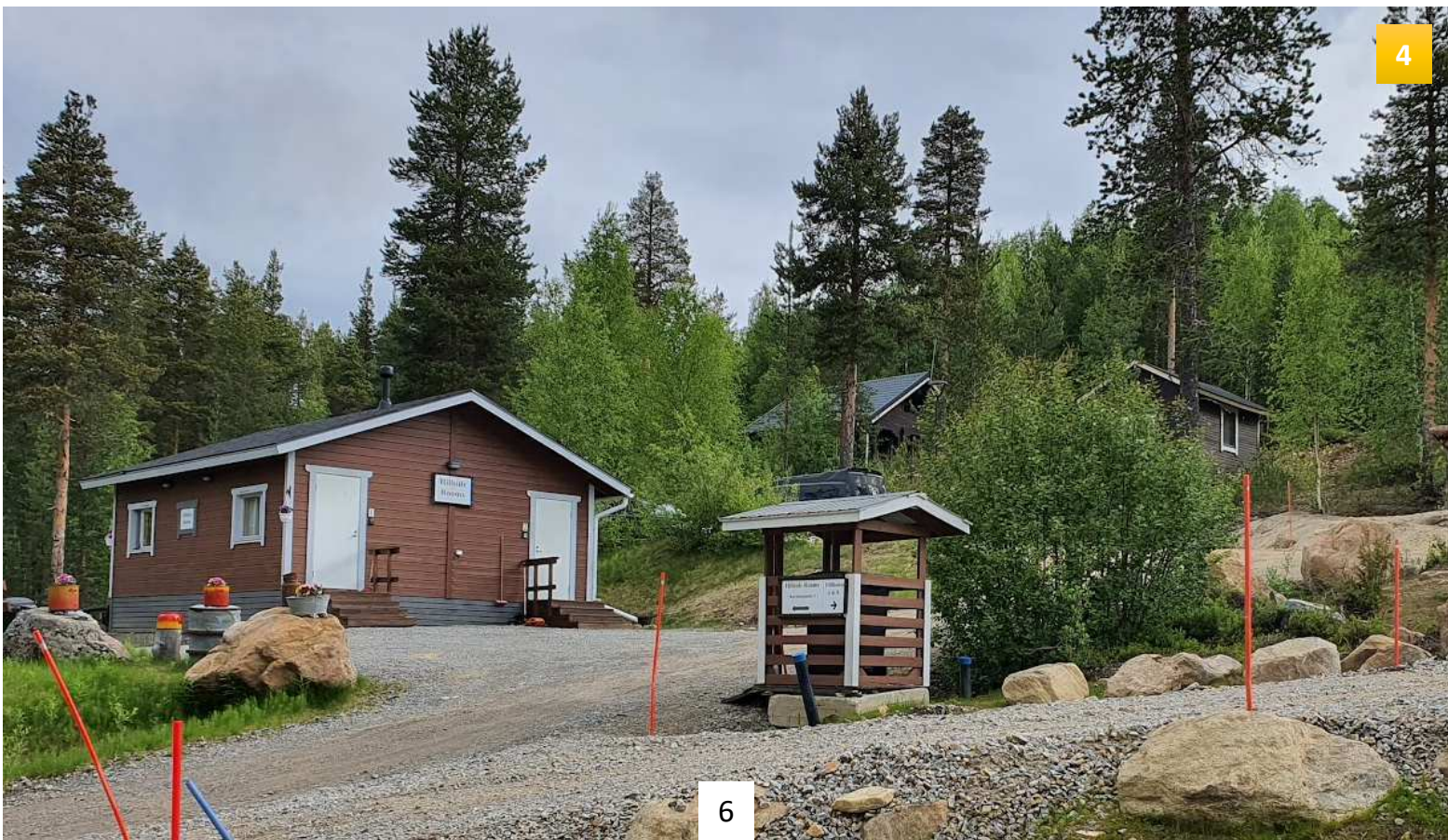
Korttelissa 330 on asuinrakennus ja muutamia talousrakennuksia. Kortteleiden 330 ja 331 välinen M-alue on osittain otettu pihakäyttöön.



Tontti 332/3:
Asuinrakennus ja talousrakennuksia.



Tontilla 332/4 on asuinrakennus, majoitusrakennus sekä talousrakennus.



Tontti 332/5:

Asuinrakennus ja pieni talousrakennus.



Tontilla 332/6 on kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennus.

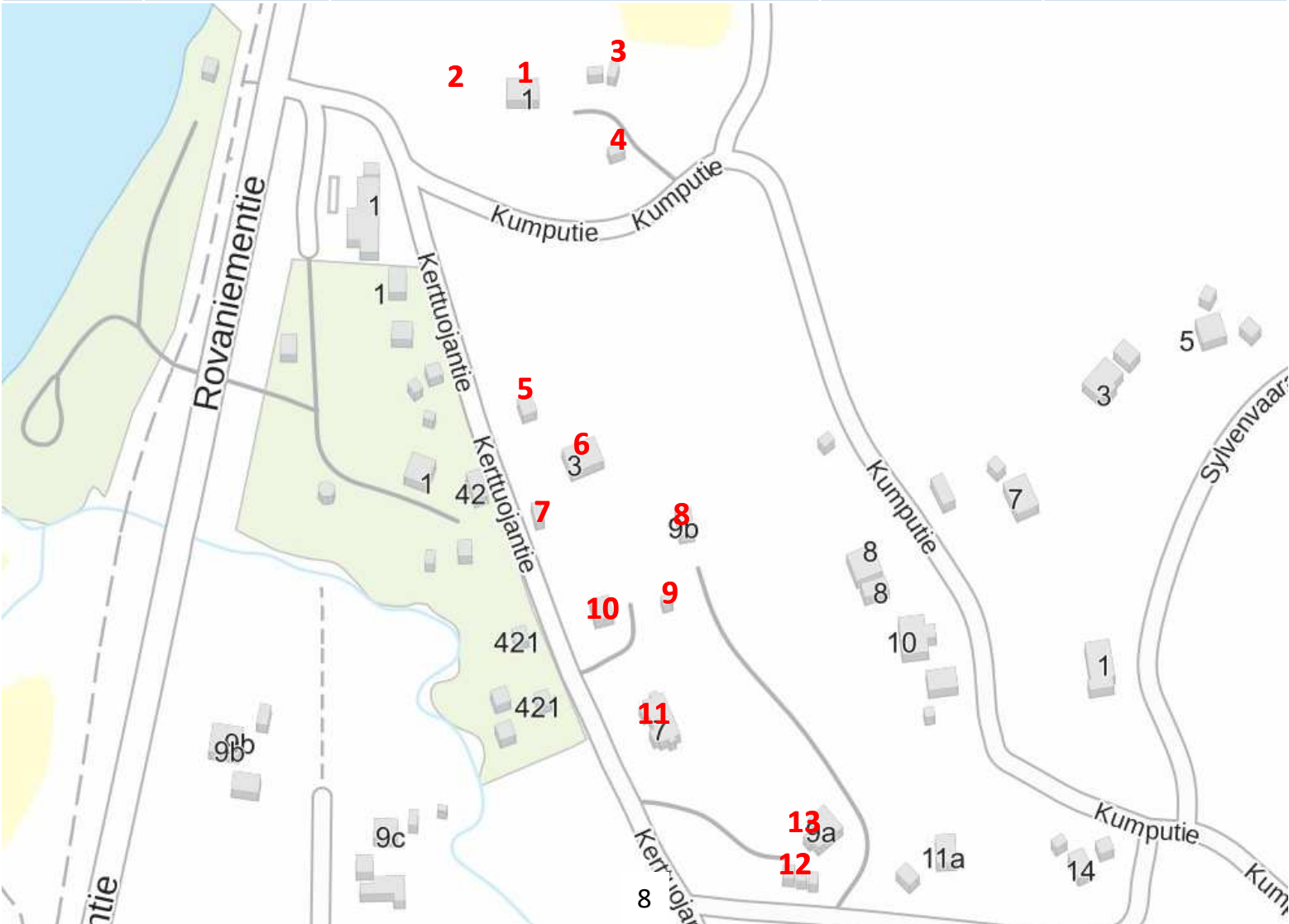


Tontilla 332/4 on asuinrakennus.



3.1.3.1 Alueen rakennuskanta

Tontti	Sijainti kartalla	Rakennuksen käyttötär.	Koko	Valmistumis-ajankohta
330/1	1	Asuinrakennus	86 k-m ²	1.12.1997
330/1	2	Grillikota	10 k-m ²	16.8.2017
331/1	3	Talousrakennus		
331/1	4	Talousrakennus		
332/3	5	Talousrakennus		1.6.1992
332/3	6	Asuinrakennus	141 k-m ²	1.6.1992
332/3	7	Talousrakennus		
332/4	10	Majoitusrakennus	48 k-m ²	
332/4	8	Lomarakennus Muutos asuinrakennukseksi	56 k-m ²	1.1.1988 16.12.2003
332/4	9	Talousrakennus	15 k-m ²	1.3.1988
332/5	11	Asuinrakennus	165 k-m ²	10.7.2024
332/6	13	Asuinrakennus	32 k-m ²	1.12.1986
332/6	12	Saunarakennus Laajennus asuinrakennukseksi	21 k-m ² Yht. 57 k-m ²	1.9.1985



Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu vakituisesti viisi henkilöä.

Liikenne

Vilkas valtatie Vt 4 kulkee aivan alueen vierestä ja nopeusrajoitus sen kohdalla on 80 km/h. Valtatien keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on 3142 ajoneuvoa, joista raskaita ajoneuvoja on 359 kpl.

Kaava-alueen läpi kuljetaan parille kymmenelle asuintontille. Nopeusrajoitus alueella on 30 km/h. Alueen vieressä sijaitseva huoltoasema/leirintäalue lisää alueen vilkkautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, eikä muistomerkkejä. Muinaismuistoja on yksi kpl, korttelissa 330.

Tekninen huolto

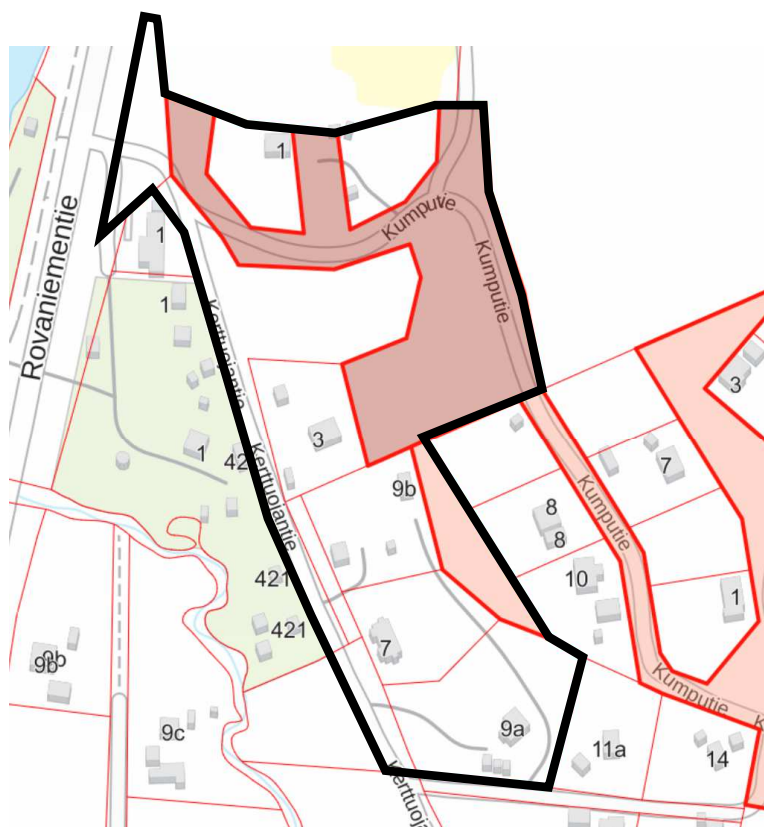
Kaava-alue kuuluu vesi- ja viemärihuollon piiriin.

Kaava-aluetta halkoo sähkölinja.



3.1.4 Maanomistus

Kartassa punertavalla oleva maa-alue on kunnan omistuksessa.



3.1.5 Paliskunnat

Ivalon paliskunta

Perustiedot:

Pinta-ala:	2826 km ²
Suurin sallittu eloporomäärä:	6000 kpl
Poronmestajia:	98 kpl

Maanomistus paliskunnan alueella on suurimmaksi osaksi valtion hallinnoimaa. Paliskunnan alueella on laajoja metsätalousalueita.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Ympäristöministeriön laatimat ja valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat koko Suomen kaavoitusta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan marraskuussa 2001 ja tarkistettut muutokset 2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet uudistettiin kokonaan vuonna 2017 ja tulivat voimaan 2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, josta säädetään alueidenkäyttölaissa. Tavoitteilla määritetään valtakunnallisesti merkittävät alueidenkäytön linjaukset, jotka on otettava huomioon sekä kaavoituksessa että valtion viranomaisten toiminnassa kaikkialla Suomessa.

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. Lapin liiton hallitus hyväksyi 8.4.2024 Pohjois-Lapin maakuntakaavan 2040 ja se sai lainvoiman 18.9.2024.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on merkinnöillä:

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

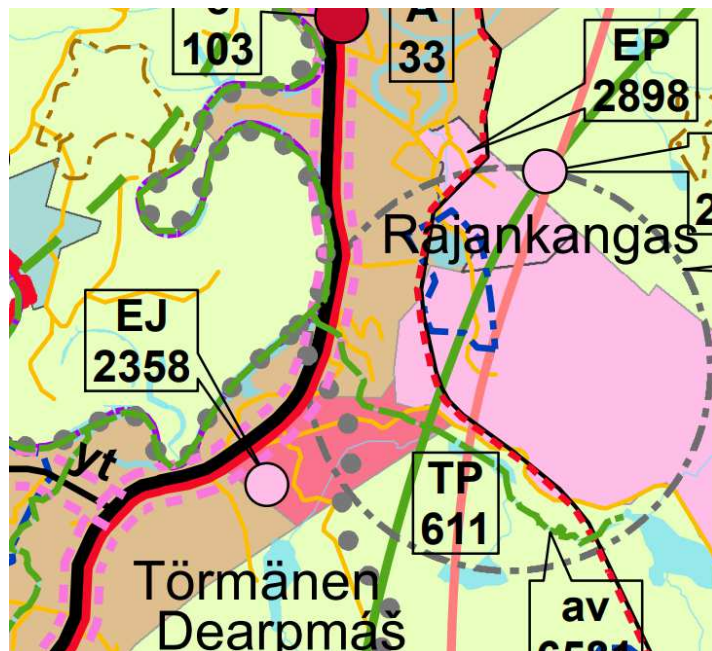
LK
 **Jäämeren käytävä**
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tärkeä kansainvälinen kehittämisskäytävä.

mv
 **Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue**
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

PHL
 **Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettu alue**
Merkinnällä osoitetaan PHL 2 § 2. mom. mukaista aluetta.

SV
 **Suojavyöhyke**
Merkinnällä osoitetaan aluetta, jolla alueen käyttöä on rajoitettava läheisen vaara-alueen tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan vaaran vuoksi.

el
 **Kylmätestauksen kehittämissvyöhyke**
Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joille voi sijoittua arktisen kylmätestauksen kehittämiseen ja tutkimukseen liittyviä alueita.

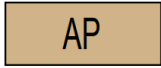


3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

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

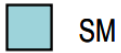
Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi:



Pientalovaltainen asuntoalue AP (ruskealla reunustetut alueet ovat mahdollisia laajentumisalueita)

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten 1-2 -asuntoisille erillisientaloille, kytketyille pientaloille ja rivitaloille. Rakentamisen suurin sallittu kerroskorkeus on II. Alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Asemakaavoittamattomilla alueilla tulee rakennuspaikan olla vähintään 2000 m² suuruinen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Yleiskaavaan on merkitty yksi muinaismuistokohde:

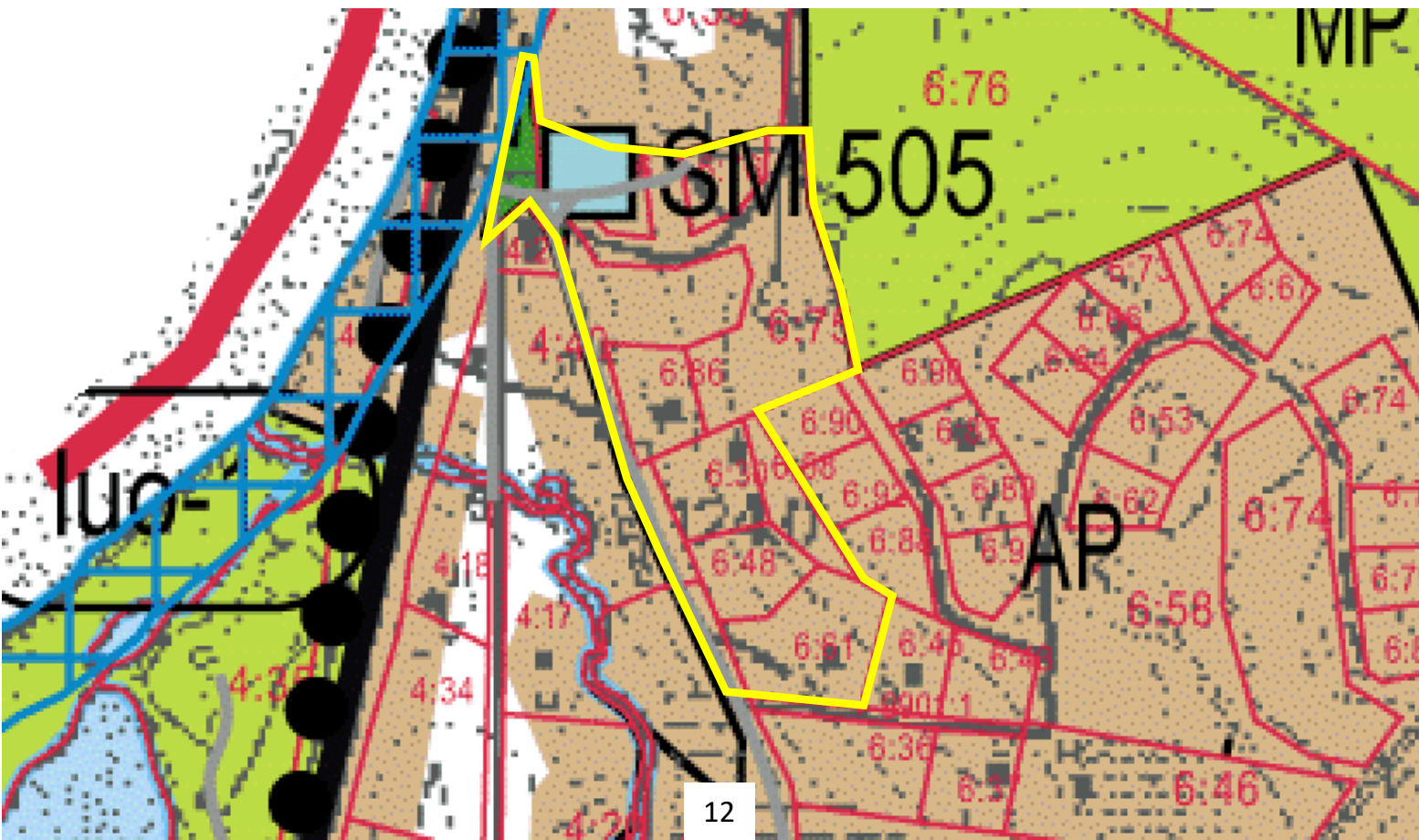


Muinaismuistokohde

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten. Kaava-alueelta löydetyt kohteet on luetteloitu maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen liitteenä.

Yleiskaavamääräys asemakaavoitukseen:

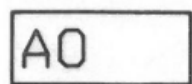
Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat sisäilmamelutasoja koskevat ohjeavot.



3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraava asemakaava:

Ivalon asemakaava, vahvistettu 29.12.1992.



Erillisplentalojen kortteli-alue.



Johtoa varten varattu alueen osa,
z = sähkölinja

1/2 I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään määritettyjen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

3.2.4.1 Asemakaavan toteutuminen

Muutosalue on pääosin toteutunut kaavan mukaisesti. Osa AO-tonteista on tällä hetkellä matkailukäytössä.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.8.2014. Inarin kunta on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uudistamistyön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut virallisesti nähtävillä v. 2024. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulisi voimaan vuoden 2025 aikana.

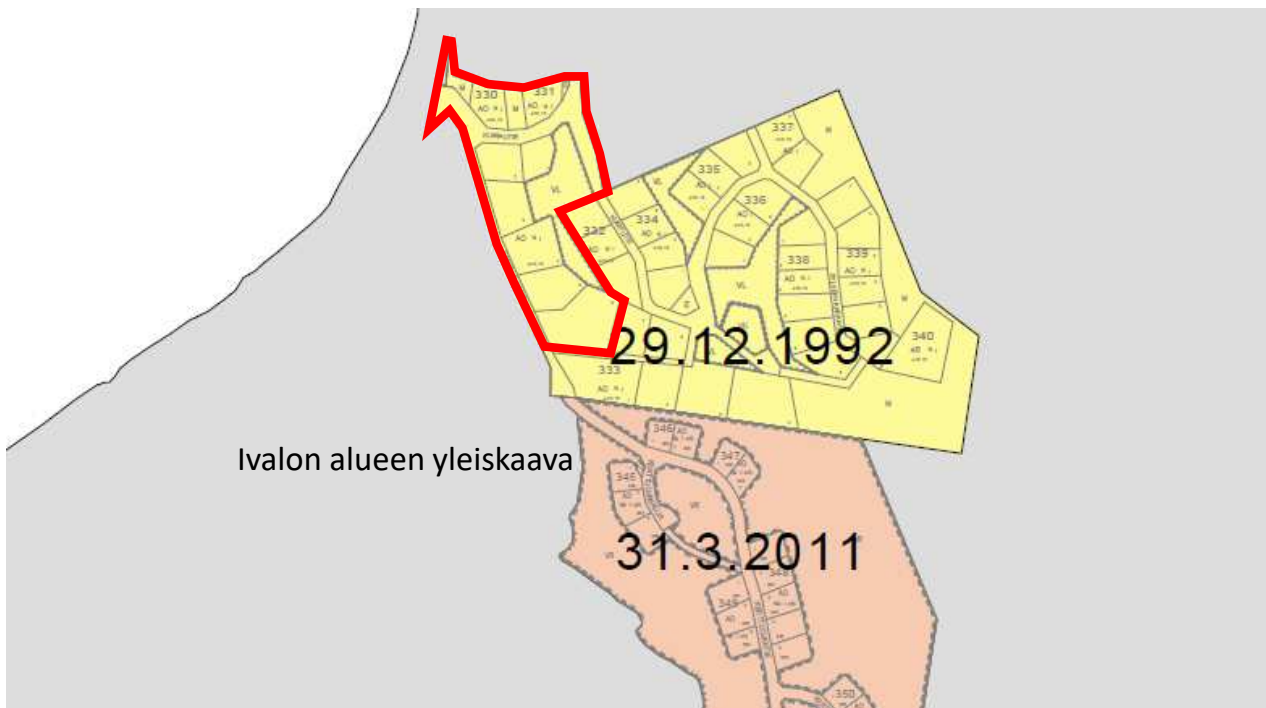
3.2.6 Ympäristönsuojelumääräykset

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 kesällä 2025.

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne

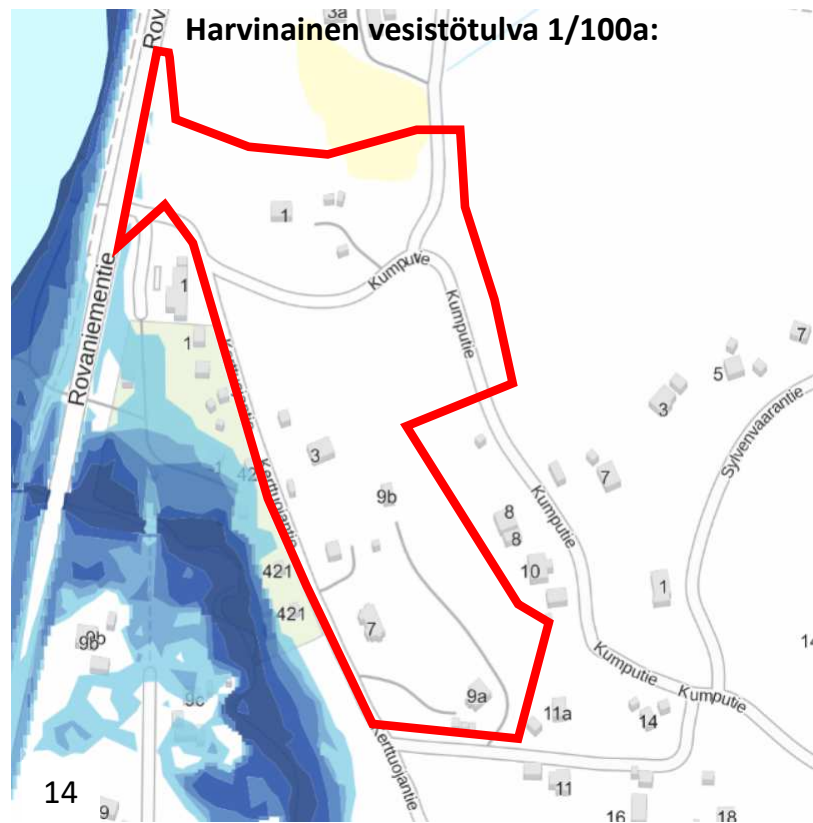


3.2.9 Tulva

Tulvariskien vähentämiseksi, tulvien ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi sekä tulviin varautumisen parantamiseksi merkittävälle 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 sijaitsee tulvavaara-alueen ulkopuolella.

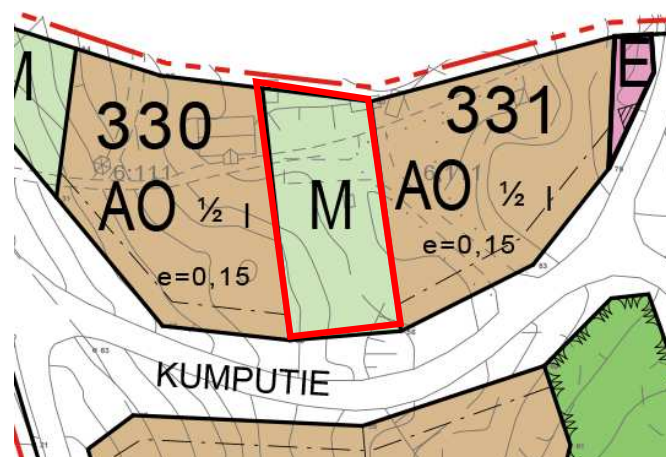


4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Noin 1000 m² kokoinen M-alue sijoittuu kahden asuintontin väliin. Tonteilla on sama omistaja, M-alue on kunnan omistuksessa. Alueen asemakaava on vuodelta 1992. Kyseisellä M-alueella ei ole kunnalle käyttöä ja sen voisi hyvin muuttaa tonttimaaksi ja luovuttaa tonttien omistajalle voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Muutos parantaisi alueen käyttöä.

Tontit 332/4-6 ovat asuintontteja. Tonttien omistaja on esittänyt, että niiden käyttötarkoitusta muutettaisiin matkailupalveluun sopivaksi. Tonttien alapuolella Kerttuojantien toisella puolella on leirintäalue.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

11.9.2024	Teknisen lautakunnan päätös käynnistää asemakaavan muutoksen kortteleissa 330 ja 331.
9.10.2024	Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.
5.2.2025	Teknisen lautakunnan päätös käynnistää kaavamuuos tonteilla 332/4.6.
9.4.2025	Kaava vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville siten, että nämä kaksi kaavamuuos yhdistettiin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

- Kortteleiden 330 ja 331 välisen M-alueen muuttaminen tonttimaaksi.
- Tonttien 332 / 4-6 käyttötarkoituksmerkinnän muuttaminen matkailupalveluun sopivaksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

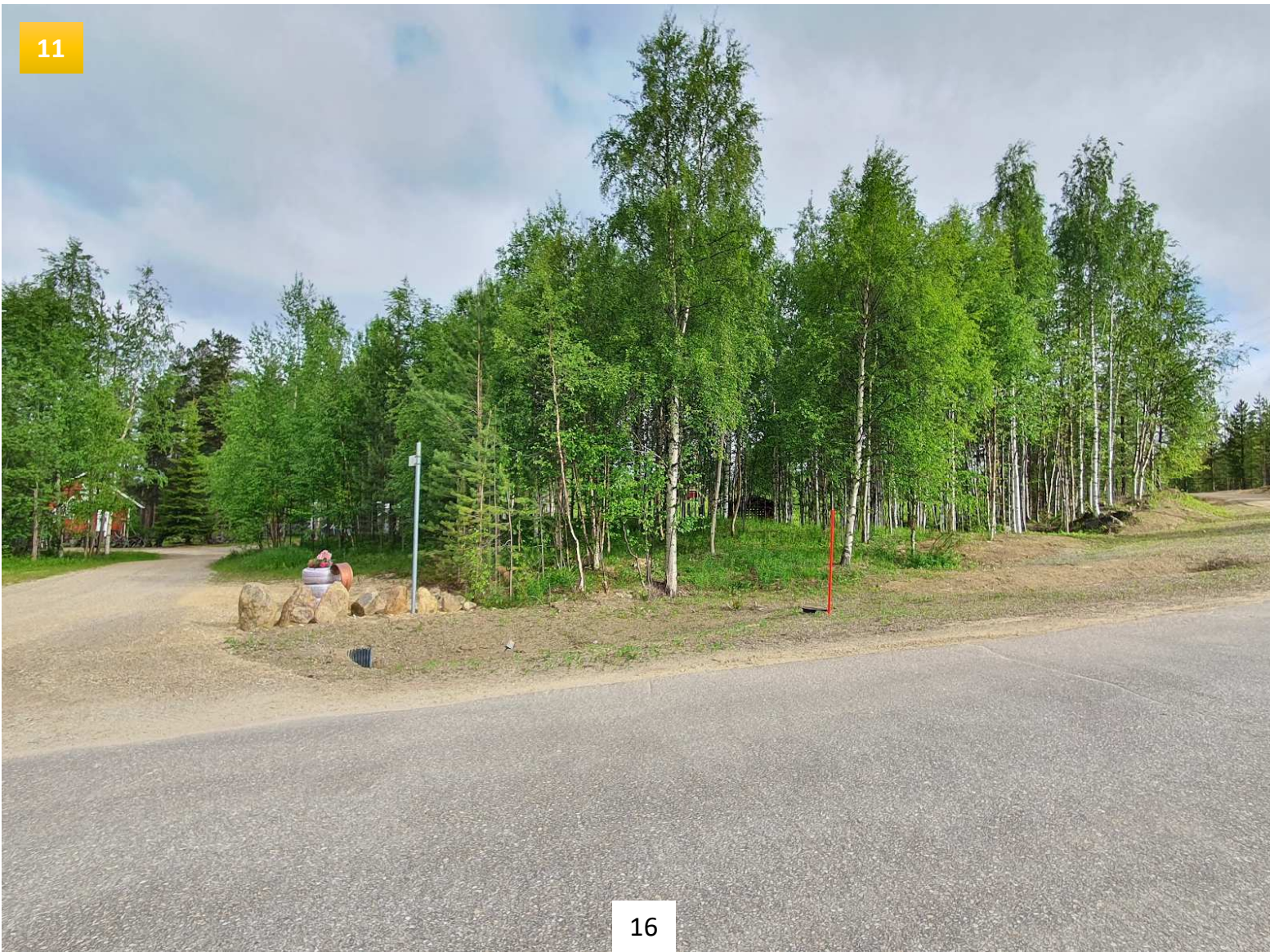
Kaavaluonnosta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Nimetön kadunpätkä.
- Valtatien vierellä oleva M-alue.
- Tontilla 330/1 sijaitseva muinaismuistoalue.

Kaavaehdotusta laadittaessa esiin tulleet asiat:

- Melun huomioiminen.
- Muinaismuistoalueen merkitseminen kaavaan.

11



4.5 Asemakaavatavoitteiden ratkaisut

4.5.1 Korttelit 330 ja 331

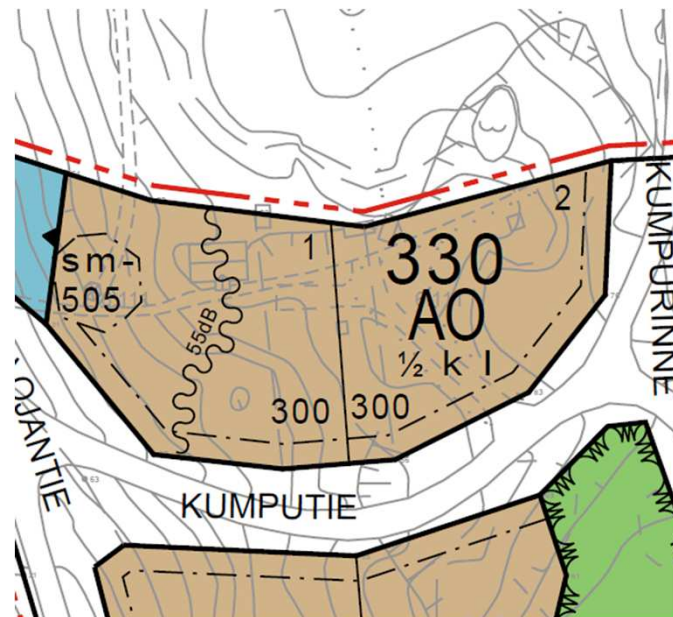
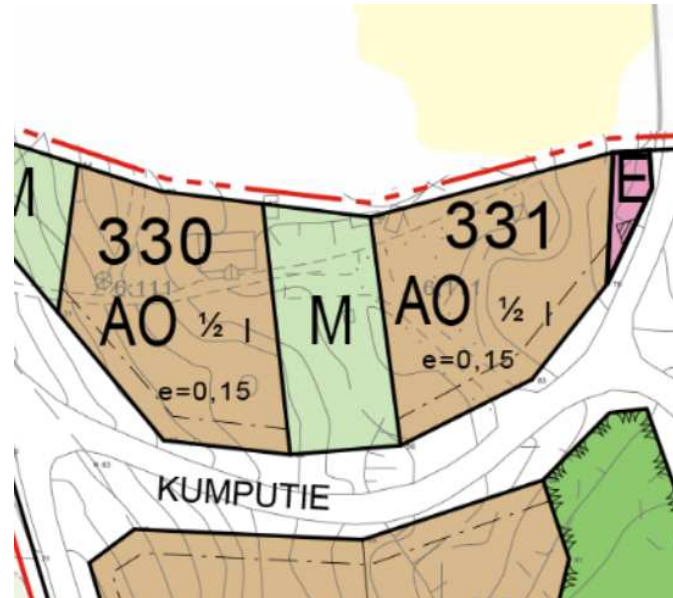
Kortteleiden 330 ja 331 maanomistaja esitti, että M-alue (Maa- ja metsätalousalue) liitettäisiin mukaan tontteihin.

M-alueen omistaa Inarin kunta. Inarin kunnalla ei ole kortteleiden väliselle alueelle käyttöä.

RATKAISU:

Inarin kunnalle hankalasti hyödynnettävän M-alueen luovuttaminen tonttikäyttöön parantaa alueen käyttöä. Muutetaan M-alue tonttimaaksi ja muodostetaan alueelle kaksi tonttia samaan kortteliin.

Maanomistajalla on mahdollisuus lunastaa maa-alue Inarin kunnalta voimassa olevan hinnaston mukaisesti kaavamuutoksen tultua voimaan.



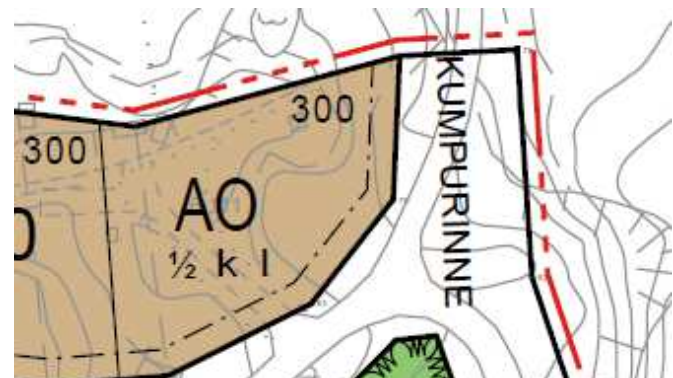
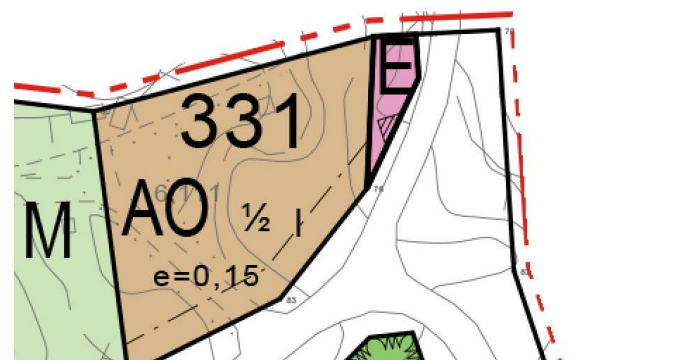
4.5.2 E-alue ja katu

Kumputieltä eriyä lyhyt nimeämätön katu, jonka vierellä on pieni E-alue (Erityisalue). E-alueen läpi kulkee sähkölinja. Tie jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle parin sadan metrin matkan kahdelle kiinteistölle.

RATKAISU:

Poistetaan E-alue ja liitetään se katualueeseen. Sähkölinja voi hyvin kulkea katualueen reunassa.

Annetaan lyhyelle katualueelle nimeksi "Kumpurinne". Tien varren kiinteistöt tulevat saamaan kaavan tultua voimaan osoitteet uuden tien nimen mukaisesti.

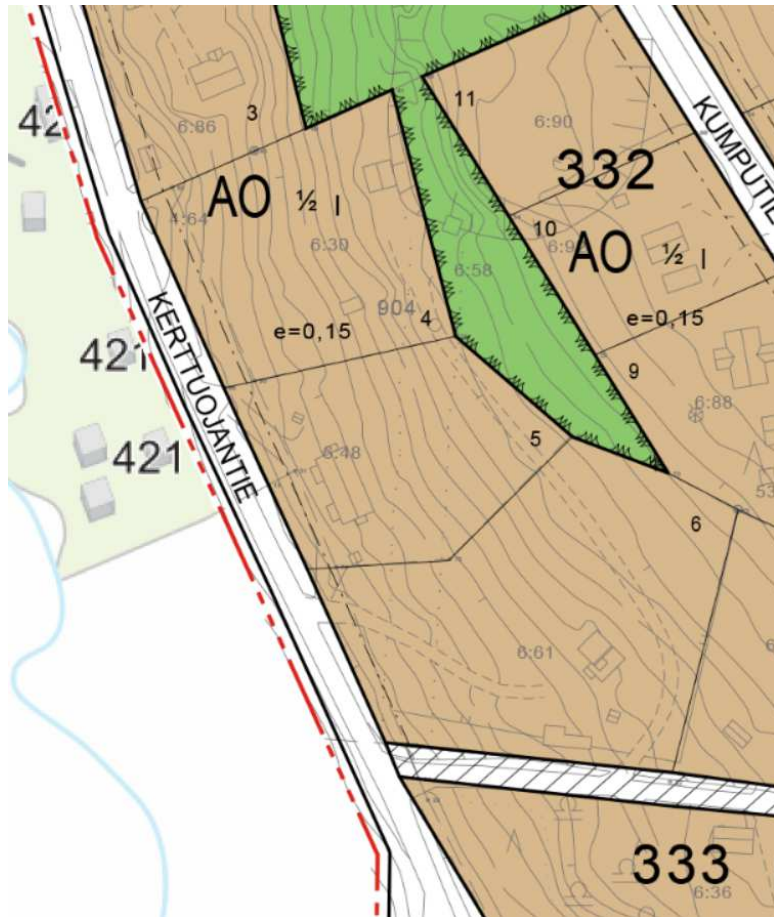


4.5.3 Tontit 332/4-6

Tonttien 332/4-6 maanomistaja on esittänyt, että tonttien käyttötarkoituksmerkintä muutettaisiin AO:sta (Erillispientalojen korttelialue) majoitustoimintaan sopivaksi.

Maanomistajan mukaan alueelle tulisi pelkästään majoitusrakennuksia. Nykyinen rakennusoikeus koetaan riittäväksi.

Tonttien välittömässä läheisyydessä Kerttuojantien toisella puolella sijaitsee leirintäalue.



RATKAISU:

Muutetaan tonttien 332/4-6 käyttötarkoituksmerkinnäksi RM-9:

RM-9

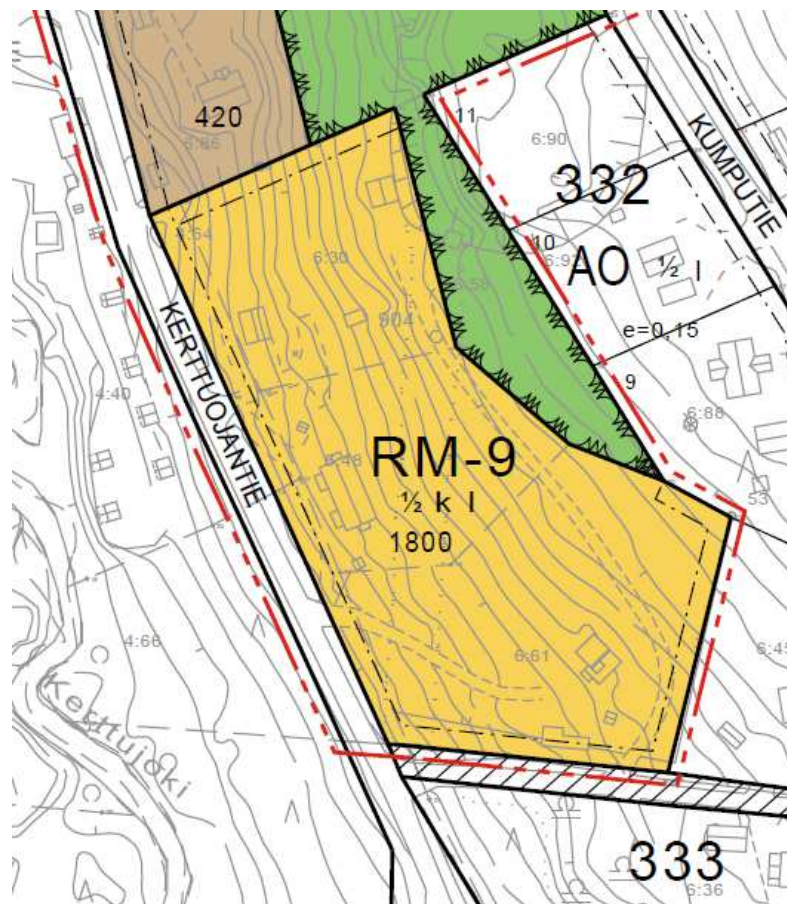
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia.

Rakennusoikeuteen ei tule suuria muutoksia ja kerrosluku pidetään samana kuin nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa.

$\frac{1}{2}$ k I

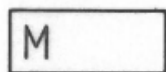


Kaavamerkintä $\frac{1}{2}$ k I sallii rakentaa kellarikerrokseen majoituskäyttöön tarkoitettuja tiloja puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Merkintä soveltuu mainiosti rinnetonteille.

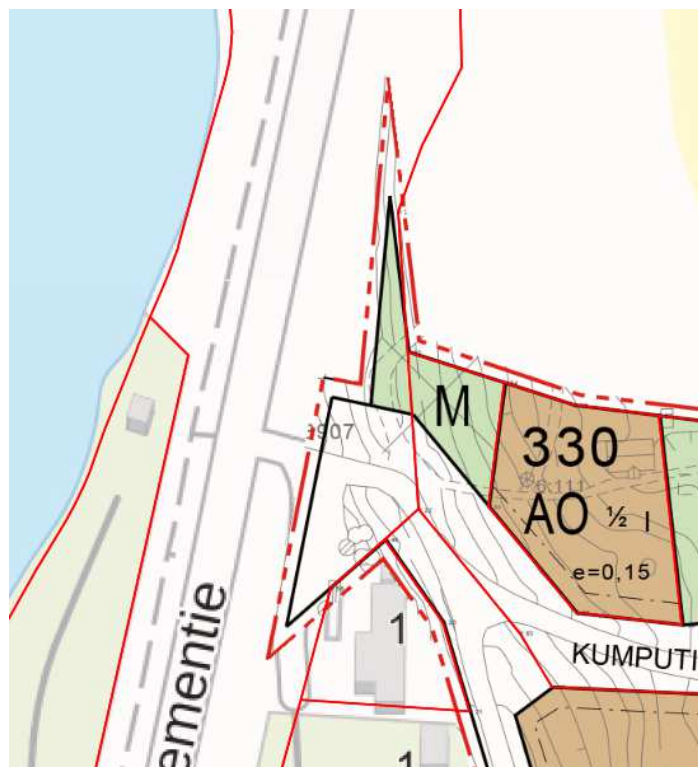


4.5.4 Valtatien liittymä

Kerttuojantien ja Valtatie 4:n risteysalueella oleva M-alue kaipaa päivitystä sekä käyttötarkoituserkinnän että rajauksen osalta.



Maa- ja metsätalousalue.

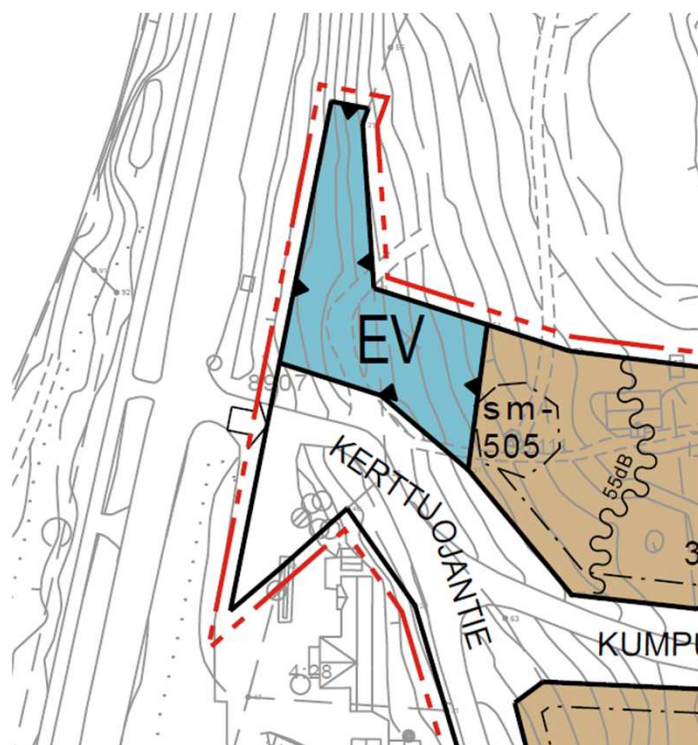


RATKAISU:

Korjataan alueen rajausta hieman sekä muutetaan käyttötarkoituserkinnäksi alueelle paremmin soveltuva EV:



Suojaviheralue.

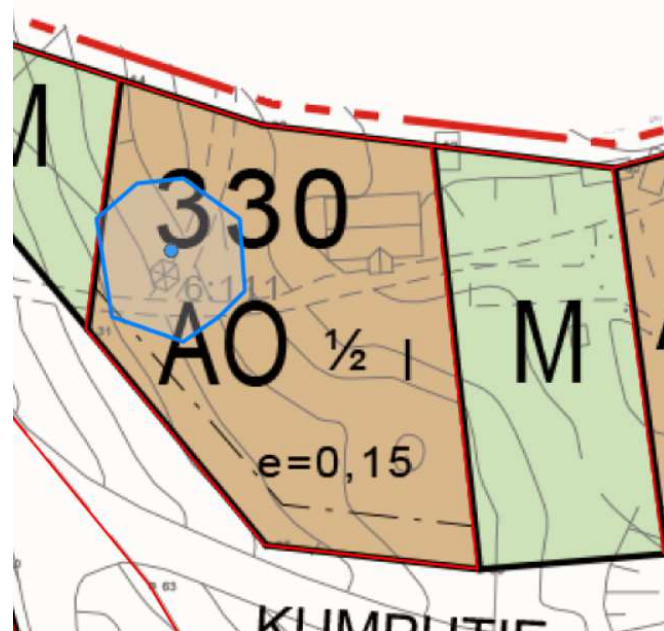


12

4.5.5 Muinaismuisto

Museoviraston rekisterin mukaan korttelissa 330 on kiinteä muinaisjäänös; Kivi-varhaismetallikautinen asuinpaikka, joka on löydetty 1989. Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on vahvistettu v. 1992, löydöstä ei ole huomioitu.

Alue sijaitsee asutulla piha-alueella ja paikan välittömässä läheisyydessä on mm. piharakennus.

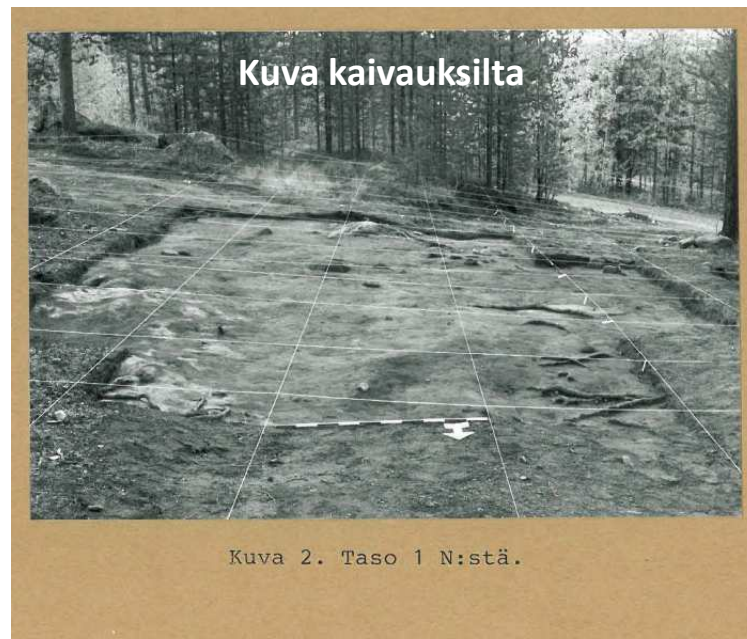


Museoviraston laatima kuvaus:

Kohde sijaitsee Törmäsessä, missä Kerttuoja laskee idästä Ivalojoen uomaan. Ojan ylittävstä sillasta noin 160 m koilliseen, Ivalojoen vanhan korkean rantatörmän päällä on tiemaassa, törmän taitteessa ja sorakuopan välissä muinainen asuinpaikka. Kohteeseen on yhdistetty 50 m länteen olevan kirveen (22626) löytöpaikka, jonka kohdalla saattaa myös olla asuinpaikkaa. Löytökohdasta kaakkoon on Kerttuojan kivi- tai pronssikautinen asuinpaikka (kohde 357).

KAVALUONNOSVAIHEEN RATKAISU:

Koska on epäselvää, onko muinaisjäänöksestä jäljellä enää mitään, kaavaluonnokseen ei ole merkitty aluetta suojelumerkinnällä. Asia selvitetään ennen kaavaehdotuksen nähtäville laittoa.



KORJATTU RATKAISU:

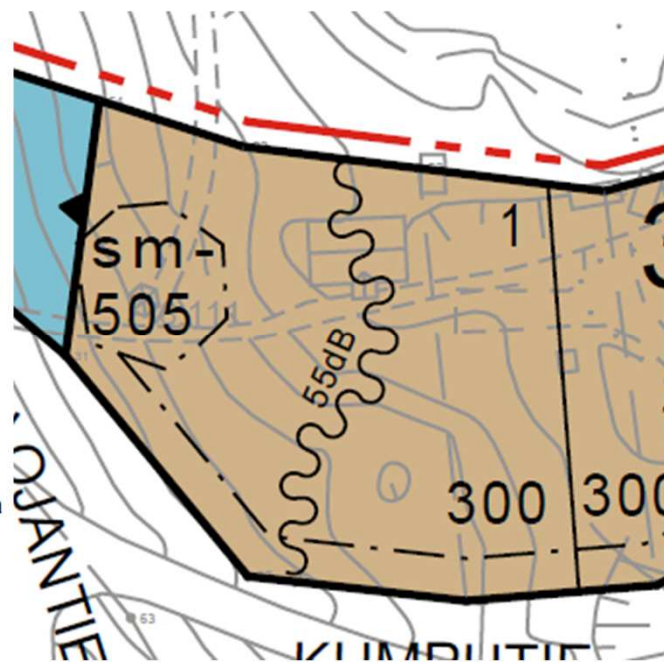
Saamelaismuseum Siidalta saadun lausunnon mukaan suurin osa kohteesta on yhä jäljellä.

Lisätään muinaismuistokohde kaavakartalle sekä sitä koskeva kaavamääräys:

sm-505

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös/muinaismuistokohde.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.



4.5.6 Melu

Lapin Ely-keskukselta kaavaluonnoksesta saapuneen lausunnon mukaan liikennemelu tulisi selvittää ja melualueen rajat tulisi merkitä kaavaan, jotta meluntorjuntaa koskeva määräys voitaisiin kohdentaa ja huomioida myös rakennuslupamenettelyssä.

RATKAISU:

Meluselvitys tilattiin Sitowise Oy:ltä ja se valmistui 17.11.2025.

Selvityksessä tarkasteltiin laskennallisesti kaava-alueen liikennemelun aiheuttamia keskiäänitasoja nykytilanteessa v. 2025 ja ennustetilanteessa v. 2040. Laskentojen perusteella on tarkasteltu kaava-alueeseen kohdistuvia melutasoja. Tarkastelu on tehty noin 500 metrin etäisyydelle tien molemmin puolin.

Ennustetilanne 2040

Päiväaika 07-22

Keskiäänitaso L_{Aeq}

≤ 45	≤ 45
$45 <$	≤ 50
$50 <$	≤ 55
$55 <$	≤ 60
$60 <$	≤ 65
$65 <$	≤ 70
$70 <$	≤ 75
$75 <$	

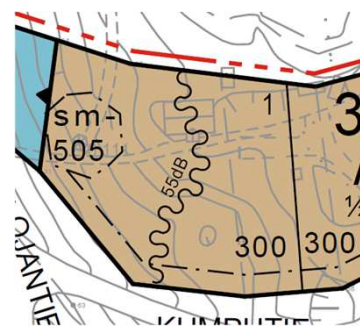
Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992):

A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} enintään

Ohjearvot ulkona	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistuhuoneistot	45 dB	-

Meluselvityskartan mukaan tontti 330 / 1 on osaksi melualueella, joten tontin kohdalle merkitään melualueen raja mukaillen meluselvityskartan alle 55 dB rajaa, joka on valtioneuvoston periaatepäätöksen mukainen ohjearvo ulkotilojen keskiäänitasoille asumiseen käytettävillä alueilla ja taajamien virkistysalueilla ja niiden välittömässä läheisyydessä.

Liikennemelualue
55dB



Matkailua palveleva tontti 332 / 4 on kokonaisuudessaan yli 45 dB:n vaikutusalueella. Melua koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan koskemaan ainoastaan kyseistä tonttia:

MELU:

Seuraava määräys koskee tonttia 332/4:

Majoitusrakennuksissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisä- ja ulkomelutason ohjearvot.

Melutaso majoitusrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA (L_{Aeq}) eikä yöohjearvoa 30 dBA (L_{Aeq}). Majoitusrakennusten ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää Vpn 993/1992 mukaista päiväajan (L_{Aeq} 7-22) keskiäänitasoa 45 dBA.

4.6 Mielenpitoet ja niiden huomioiminen

4.6.1 Yleistä kaavoitukseen osallistumisesta ja vuorovaikutusmenettelyistä

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 mielenpiteensä asiasta.

Maanomistajat

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan maanomistajia, kaava-alueen rajanaapureita sekä tiedossa olevia tontinvuokralaisia kirjeitse tai sähköisesti.

Viranomaiset ja yhteisöt

Kaavoituksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta tiedotetaan viranomaisia ja yhteisöjä kirjeitse tai sähköisesti.

Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen tullessa nähtäville viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelut.

4.6.2 Osalliset ja heiltä saadut lausunnot ja mielenpitoet kaavoituksen eri vaiheissa

Lausuntopyyntötaho	Kaava vireille ja OAS nähtäville 2.4.2025	Kaavaluonnos nähtäville	Kaavaehdotus nähtäville
Lapin Ely-keskus		X	X
Ympäristönsuojeluviranomainen			
Terveydensuojeluviranomainen		X	X
Rakennustarkastus			X
Saamelaismuseum Siida		X	X
Tunturiverkko Oy			
Inarin Lapin Vesi Oy		X	X
Inarin Luonnonystävät ry			
Paliskuntain yhdistys		X	X
Ivalon paliskunta			

	Kaava vireille ja OAS nähtäville 2.4.2025	Kaavaluonnos nähtäville	Kaavaehdotus nähtäville
Maanomistajat			

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,2 ha.

AO:	n. 1,2 ha	5 tonttia
RM:	n. 1,2 ha	1 tontti
VL:	n. 0,7 ha	
EV	n. 0,1 ha	
Katualue:	n. 1,0 ha	

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
AO 330/1	2009	2726	+717	-1
AO 330/2	1917	2297	+380	+12
AO 332/1	1726	1726	0	+1
AO 332/2	2398	2266	-132	0
AO 332/3	2802	2711	-91	0
RM 332/4 (ent. AO 332/4-6)	12030	12030	0	-5
Katu	9904	10087	+183	0
E	141	0	-141	0
EV	0	1380	+1380	0
VL	7186	7186	0	0
M	1892	0	-1892	0
Kaavoittamaton alue	404	0	-404	0
YHTEENSÄ:	42409 m²	42409 m²	0	+7

Mitoitus tiloittain on liitteenä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennusoikeuksissa:

Ei suurta vaikutusta -> Alueen rakennusoikeuden määrä nousee ainoastaan 7 k-m².

Vaikutukset luontoon ja ympäristöön:

Ei vaikutusta -> Alueen viheralueella muutetaan ainoastaan käyttötarkoituksimerkintä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Majoitustoiminnan laajeneminen viereiseltä leirintäalueelta lähemmäs asuinaluetta voi vaikuttaa rakennettuun ympäristöön merkittävästi.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön:

Ei suuria vaikutuksia; Alueella ole Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen kohteita. Yksi muinaismuisto alueella on.

Vaikutukset ihmisiin ja elinoloihin:

Majoitustoiminnan laajeneminen viereiseltä leirintäalueelta lähemmäs asuinaluetta voi vaikuttaa jossain määrin ihmisten elinoloihin.

Vaikutukset liikenteeseen:

Majoitustoiminnan laajeneminen viereiseltä leirintäalueelta lähemmäs asuinaluetta voi lisätä jonkin verran Kerttuojantien liikennettä.

Vaikutukset kunnallistekniikkaan:

Ei vaikutusta; kunnallistekniikka on jo alueella.

Vaikutukset poronhoitoon:

Ei vaikutusta.

Vaikutukset pohjavesiin:

Ei vaikutusta.

Vaikutukset tulvaan:

Ei vaikutusta.

Vaikutukset hulevesiin:

Asemakaavamääräyksissä edellytetään uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin sisältyvän hulevesien käsittelysuunnitelma.

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

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.
- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan:

Alue on merkitty yleiskaavaan AP-merkinnällä.

AP

Pientalovaltainen asuntoalue AP (ruskealla reunustetut alueet ovat mahdollisia laajentumisalueita)

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten 1-2 -asuntoisille erillispientaloille, kytketyille pientaloille ja rivitaloille. Rakentamisen suurin sallittu kerroskorkeus on II. Alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Asemakaavoittamattomilla alueilla tulee rakennuspaikan olla vähintään 2000 m² suuruinen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Sijainti helppojen kulkuyhteyksien varrella sekä se, että vieressä sijaitsee jo matkailuyritys (leirintäalue), puoltaa ajatusta, että kaavaluonnoksessa kolme asuintonttia muutettaisiin matkailua palveleviksi tonteiksi. Osaa tonteilla olevista rakennuksista käytetään jo tällä hetkellä matkailupalveluihin.

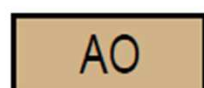
Muilta osin asemakaavaluonnos toteuttaa yleiskaavaa.



13



5.4 Kaavamerkinnot- ja määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia.



Lähivirkistysalue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

330

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

KUMPURINNE

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

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

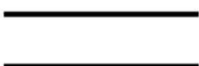
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$\frac{1}{2}$ k I

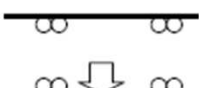
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



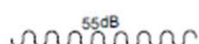
Rakennusala.



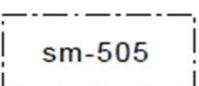
Katu.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Liikennemelualue.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös/muinaismuistokohde.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

RAKENNUSTEN PERUSTAMINEN:

Rakennusten perustuksia ei saa pengertää yli 70 cm luonnollista maanpintaa korkeammalle. Leikkaukset ja pengerrykset tulee toteuttaa joko tukimuureilla tai maisemoida ympäröivään kasvillisuuteen sopivaksi.

Maaperän rakennettavuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

RAKENNUSTEN ULKONÄKÖ:

Julkisivut:

Rakennusten väreinä tulee käyttää punaisen ja ruskean eri sävyjä.

Katot:

Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Kattomateriaalin sävyn tulee olla tumma ja kiiltoasteeltaan himmeä.

RAKENNUSTEN YMPÄRISTÖ:

Tarpeetonta maanpinnan rikkomista ja puiden kaatamista tulee välttää.

Rakennusaikana vaurioituneet alueet on maisemoitava.

AUTOPAIKAT:

Autopaikkoja on rakennettava RM-kortteleihin vähintään 1 ap / 100 k-m² ja vähintään 1 ap / huoneisto. Suuria avoimia pysäköintialueita ei sallita. Autopaikat tulee sijoittaa useampiin pienempiin alueisiin jaettuna.

VALAISTUS:

Alueelle rakennettavan valaistuksen on sovellettava alueen luonteeseen. Valaistus tulee toteuttaa siten, ettei valaistus häiritse kaukomaisemassa. Valaistuksen tulee olla hillittyä.

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.

MELU:

Seuraava määräys koskee tonttia 332/4:

Majoitusrakennuksissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisä- ja ulkomelutason ohjearvot.

Melutaso majoitusrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA (LAeq) eikä yöohjearvoa 30 dBA (LAeq). Majoitusrakennusten ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää Vpn 993/1992 mukaista päiväajan (LAeq 7-22) keskiäänitasoa 45 dBA.

VALUMAVEDET:

Uudisrakennusten rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.5 Nimistö

Kaavaehdotuksessa on yksi uusi kadun nimi: Kumpurinne.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ohjaa maankäyttöä ja rakentamista alueella sen saatua lainvoiman.

Katualueille ei ole tarpeen tehdä muutoksia, ne on jo rakennettu.